

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE

R.G.E. NN. 367/2015 + 2449/2017

G.E. il dott. Giacomo Puricelli

Promosse entrambe da

Intesa Sanpaolo S.p.a. (C.F.00799960158), con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156, e, per essa, quale mandataria con rappresentanza, Italfondionario S.p.a. (C.F. 00880671003), con sede in Roma, via Carducci n. 131, rappresentata e difesa dall'avv. prof. Emilio Tosi (C.F. TSOMLE68L16G535L), presso il cui studio in Milano, via Larga n. 7, è elettivamente domiciliata

- creditrice procedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott. Giacomo Puricelli, del giorno 20 marzo 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **7 novembre 2019, alle ore 17,30**, al prezzo base di Euro 60.000,00 (sessantamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti.

LOTTO DUE

Nel Comune di Bresso (MI), via Alessandro Manzoni n. 29, appartamento allo stato di rustico, sito al piano primo, composto da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 6, particella 195, subalterno 503, Cat.

A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 60 mq. (totale, escluse aree scoperte, 59 mq.), rendita catastale euro 193,67, via Alessandro Manzoni n. 29 piano: 1.

Coerenze, da nord in senso orario: vano scala, cortile comune, proprietà di terzi, via Manzoni.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

I beni sono pervenuti in capo all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Stefano Venezia di Bresso, in data 28.11.2006, rep. 72713/9000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 06.12.2006 ai nn. 189135/98148

Stato di possesso: utilizzato, **senza titolo opponibile alla procedura**, come deposito di materiale da costruzioni, etc.

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Vincenza Nardone, si riferisce, tra l'altro, che:

"Conformità catastale: NON CONFORME."

Sono state riscontrate le seguenti principali difformità: Mancata presenza dei tavolati interni e chiusura dall'esterno delle n. 2 finestrelle poste sul balcone chiuso

Da regolarizzare a fine lavori edilizi previa regolarizzazione amministrativa.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale tramite DOCFA una volta completati i lavori;

Descrizione delle opere da sanare:

Denuncia di variazione catastale DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: A detto importo occorre aggiungere eventuali bolli e diritti catastali".

"7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 17/2009

Intestazione: CONDOMINIO di via Manzoni, 29

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Note tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA ai sensi art. 41 e 42 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria delle facciate su via Manzoni e sul cortile interno mediante il rifacimento dell'intonaco, la formazione di cornici intorno alle aperture e finiture varie, rifacimento del tetto (struttura e manto di copertura).

Presentazione in data 16-2-2009 al n. di prot. 3880.

In occasione all'accesso agli atti presso il Comune di Bresso, oltre alla sopra riportata pratica edilizia sono state sottoposte alla visura le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Condono 163/2003;
- 2) Condono 164/2003;
- 3) Art. 26 L. 47/85 n. 18/99;
- 4) D.I.A. n. 14/2009;
- 5) P.E. n. 1/72;

non riguardanti il bene in esame.

NOTE: Si richiama integralmente all'interno della presente tutto quanto contenuto e certificato nell'allegato o) alla presente relazione da ritenersi qui integralmente trascritto la cui responsabilità è a carico esclusivamente del tecnico che a suo tempo ne ha certificato la conformità in sede di progetto ed in sede di esecuzione delle opere di cui trattasi.

Si richiama altresì la citata autorizzazione paesaggistica n. 36-2008 del 5-11-08 richiamata nella citata DIA i cui elaborati non sono stati sottoposti alla visura da parte del Comune di Bresso nonché le prescrizioni riportate a pag. 104 degli allegati.

Si fa infine presente che la citata DIA è stata istruita dal tecnico comunale in data 27-2-2009 che ha emesso parere favorevole (pagg. 97-98 degli allegati).

7.1 Conformità edilizia: NON CONFORME

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate principalmente le seguenti difformità:

Per ciò che concerne le opere condominiali - DIA 17/2009 - è emersa, indicativamente, la presenza di rivestimento della facciata verso il cortile con cappotto isolante non descritto nella pratica.

Nessuna verifica sulla presenza del cappotto anche verso strada è stata effettuata dalla scrivente.

Rispetto al prospetto di cui a pag. 111 degli allegati risultano, per cui che concerne il bene pignorato, chiuse esternamente dal cappotto di facciata le due finestre laterali alla finestra principale dell'ex bagno.

Con riferimento all'unità immobiliare pignorata si rileva che per la demolizione delle pareti interne non è stata sottoposta alla visura nessuna pratica edilizia ed allo stato attuale l'opera risulta al rustico e non abitabile come da eloquenti foto che si allegano.

Infine, per la realizzazione dell'ex bagno nella porzione di terrazzo chiuso ancorché di epoca remota oltre a non aver reperito il titolo vi sono dubbi sulla regolarità.

Regolarizzabili mediante:

Titolo edilizio a sanatoria una volta individuato un progetto idoneo.

Descrizione delle opere da sanare: Irregolarità più sopra riscontrate.

Pratica edilizia art. 167 comma 5 D. Lgs.n. 42/2004 - oneri professionali al netto di IVA e c.p.a: € 1.500,00 circa

Pratica edilizia art. 167 comma 5 D.Lgs n. 42/2004 Sanzioni approssimative: € 1.500,00 circa ma sono totalmente a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Pratica edilizia art. 37 D.P.R. 380/2001 oneri professionali al netto IVA e c.p.a. approssimativi: € 1.000,00 circa

Pratica edilizia art. 37 D.P.R. 380/2001 sanzioni approssimative e diritti: € 1.100,00 circa ma i diritti sono totalmente a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Oneri Totali: € 5.000,00 circa a forfait

Note:

Si fa presente che gli oneri professionali nonché le sanzioni/oneri comunali più sopra individuati sono esposti a mero titolo indicativo e di massima ed andranno previamente valutate con l'Ufficio comunale competente che in relazione al vicolo paesaggistico potrebbe anche ordinare il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto a suo tempo autorizzato/certificato, attività ed oneri che saranno eventualmente a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Una eventuale demolizione potrebbe interessare la porzione di balcone chiuso in cui era presente il bagno qualora venisse confermata la sua irregolarità, con oneri che saranno eventualmente a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Si fa presente inoltre che qualora vi fossero vizi o false attestazioni nella D.I.A. di cui sopra il Comune potrebbe attivare provvedimenti in autotutela per cui né la procedura né la scrivente potranno essere ritenuti responsabili.

7.2 Conformità urbanistica:

La probabile destinazione futura residenziale dell'unità immobiliare in esame è compatibile con il Piano di Governo del Territorio vigente (ved. allegato o) a pag. 54 e segg. della perizia a suo tempo depositata per il Sub. 504."

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica del bene si rinvia alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Vincenza Nardone, pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: www.pvp.giustizia.it.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in **unico lotto, denominato LOTTO DUE**.
- 2) II prezzo base è di Euro 60.000,00 (sessantamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c..
- 3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 6 novembre 2019.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 367/2015*", **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale, dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di

cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto, nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 45.000,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 7 novembre 2019, alle ore 17,30** presso lo studio dell'avv. Alberto Comaschi, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione

all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, nel caso di mancata adesione alla gara, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.300,00 ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare su conto corrente intestato alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento, e, poi, al residuo saldo del

prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili, si richiamano, nuovamente, nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del

prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott. Giacomo Puricelli, con ordinanza in data 20.09.2018, ha nominato custode del compendio pignorato il sottoscritto delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

Si segnala, altresì, che all'indirizzo www.pvp.giustizia.it è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc...).

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

avv. Alberto Comaschi con studio in Milano,

Viale Bianca Maria n.24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
a.comaschi@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 30 luglio 2019

(Avv. Alberto Comaschi)