

Avv. Luca Parazzini
Via Visconti di Modrone n. 28
20122 Milano
e-mail: avv.parazzini@montieparazzini.it

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Giacomo Puricelli
Professionista delegato **Avv. Luca Parazzini**
* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 1167/2021**

promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro

Omissis

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Luca Parazzini, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione comunicata in data 24/05/2022 con la quale il G.E. ha precisato che: l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese agli incumbenti necessari per ottenere l'allineamento soggettivo catastale e la regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e lo stato dell'immobile pignorato risultante in catasto come prospettato dal perito stimatore;
- gli articoli 591 bis e 570 c.p.c. e l'art. 41 del D.Lgs. 1/09/1993 n. 385;

AVVISA

che il giorno **22 novembre 2022**, alle ore **15.00**, presso il suo studio a **Milano, Via Visconti di Modrone n. 28**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO
(offerte in busta chiusa)

dell'immobile pignorato - *infra* descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate;

* * * * *

MODALITA' DELLA VENDITA

1. la vendita avrà luogo in unico lotto;
2. il prezzo base è di **euro 150.000,00** (centocinquantamila/00);
3. le offerte di acquisto dovranno essere presentate, negli orari di ufficio, **esclusivamente** il giorno **21 novembre 2022** dalle ore **10,00** alle ore **13,00** in busta bianca chiusa priva di qualsiasi segno di riconoscimento presso lo studio dell'Avv. Luca Parazzini a **Milano, Via Visconti di Modrone n. 28** modalità dell'offerta

l'offerta (in bollo da € 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **RGE 1167/2021**;
- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio, particella e subalterno);
- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale;
- **qualora offerente fosse una persona giuridica societaria**, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta), dovrà essere allegato certificato aggiornato del Registro delle Imprese e statuto vigente e/o copia dell'eventuale procura notarile;

- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto (in caso di aggiudicazione dovrà essere esibita la relativa procura speciale notarile avente data non posteriore all'effettuazione dell'offerta);
- **qualora offerente fosse un cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza e/o carta di identità italiana e permesso di soggiorno in corso di validità, nonché il tesserino portante codice fiscale italiano;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- assegno circolare non trasferibile, intestato "**Avv. Luca Parazzini - RGE 1167/2021**", portante **cauzione non inferiore ad un decimo della somma offerta**.

Le offerte, da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno 120 giorni, **saranno considerate valide ed efficaci se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base**, nella fattispecie pari ad euro **112.500,00**.

4. Il giorno **22 novembre 2022**, alle ore **15,00**, è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di euro 2.500,00 (duemilacinquecento)**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara, non arrivino al prezzo base d'asta.

5. Trattandosi di esecuzione avente per oggetto immobili gravati da ipoteca a garanzia di mutuo di credito fondiario, l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione definitiva, dovrà versare direttamente alla Banca quella parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385 e dovrà versare, nello stesso termine al Professionista delegato, oltre all'importo necessario per le spese di trasferimento, l'eventuale residuo prezzo (dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) mediante assegni circolari non trasferibili intestati allo stesso delegato;

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, la metà del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà.

6. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o passive; 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). 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o 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.

7. L'esperto nominato dal Giudice, Arch. Francesca Bavestrelli, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha segnalato che: "*L'unità immobiliare fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata realizzata prima del 1° settembre 1967*" e che "*la scrivente in data 12.02.2022 ha protocollato richiesta di accesso atti prot.14883 ed in data 3.03.2022 si è recata presso la Cittadella degli archivi di Milano e ha potuto visionare il fascicolo edilizio del fabbricato che risultava incompleto per mancanza della copia della Licenza edilizia, ma si è potuto visionare la relazione di terza visita e le tavole grafiche (all.13- pratiche edilizie) e la "Licenza di Abitabilità atti n. 104246-21231 /1929 a seguito di verbale di terza visita del 1926"*". Quanto alla cantina, l'esperto ha precisato che: "in

planimetria catastale la rappresentazione grafica della cantina risulta scorretta, non è possibile stabilire se le difformità riguardano i percorsi evidenziati o la posizione della cantina e quindi l'attribuzione corretta.

Sarebbe auspicabile, attraverso ricerca storica catastale, verificare la posizione corretta della cantina e poi procedere alla variazione catastale con deposito di scheda con distribuzione planimetrica corretta. I costi tecnici di massima sono stimati in circa € 900 + oneri di legge + diritti di segreteria". Infine, l'esperto ha evidenziato che "in visura catastale l'immobile risulta ancora intestato alla precedente intestataria in quanto non è stata predisposta voltura successivamente alla denuncia di successione del 2016".

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'esecuzione

8. Quanto allo stato occupativo, si segnala che l'immobile è occupato dal debitore.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Milano**, Via De Predis n. 2:

- appartamento al terzo piano, scala F, contraddistinto con il numero interno 68, composto di tre locali e servizi, con annessi un vano cantina al piano primo interrato e un vano solaio al piano quinto sottotetto.

Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio **128**, particella **213**, subalterno **706**, Via Giovanni Ambrogio De Predis n. 2, piano 3-5-S1, categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale totale 66 mq, superficie totale escluse aree scoperte 65 mq, Rendita Euro 392,51.

-- Confini dell'appartamento da nord in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, prospetto su cortile, vano scala, pianerottolo di ingresso e appartamento di proprietà di terzi, prospetto su cortile.

-- Confini dell'annesso vano di cantina da nord in senso orario: corridoio di accesso, vano di cantina di proprietà di terzi, via De Predis, altro vano di cantina di proprietà di terzi

-- Confini del vano di solaio da nord in senso orario: corridoio di accesso, vano di solaio di proprietà di terzi, prospetto su via De Predis, altro vano di solaio di proprietà di terzi.

Salvo errore e come in fatto.

* * * * *

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sulla vendita e le visite all'immobile rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Luca Parazzini, tel. 0259900795– e-mail: avv.parazzini@montieparazzini.it.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare il sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

Milano 26 luglio 2022

Avv. Luca Parazzini