

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **S. VAGHI**

Professionista delegato e Custode giudiziario **Avv. Andrea ZOPPI**

1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura di esecuzione immobiliare **R.G.E. 1750/2016**

promossa da:

Intesa Sanpaolo Group Services Società Consortile per Azioni, con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156, c.f. 07975420154 (quale procuratrice di ISP CB IPOTECARIO SRL, con sede in Milano, Via Monte di Pietà n. 8), rappresentata e difesa dall'Avv. Vincenzo Sangalli e presso quest'ultimo elettivamente domiciliata in Milano, Via G. Leopardi n. 14;

contro

Indicazione omessa ex art. 174, comma 9, D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196

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

visti

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 15 gennaio 2019, che non ha disposto procedersi con la vendita telematica;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate, nonché l'art. 41 del D.Lgs. 385/1993;

AVVISA

che il giorno **8 maggio 2019**, alle ore **9:00**, nel proprio studio a **Milano, Via Melegari n. 1**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

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

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è pari a **Euro 75.800,00** (settantacinquemilaottocento/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **7 maggio 2019** dalle ore **9:00** alle ore **13:00**, **in busta chiusa**, presso lo studio dell'Avv. Andrea Zoppi a **Milano, Via Melegari n. 1**;

modalità dell'offerta

L'offerta (in bollo da Euro 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **R.G.E. 1750/2016**;
- 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 e il regime patrimoniale della famiglia;
- 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 o patti sociali vigenti e copia dell'eventuale procura notarile;

- l'indicazione della somma offerta;

- assegno circolare non trasferibile, intestato "**Proc. Esec. n. 1750/2016 RGE**", portante **cauzione** non inferiore ad **un decimo della somma offerta**.

Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a Euro 56.850,00 (cinquantaseimilaottocentocinquanta/00).

Il giorno **8 maggio 2019**, alle **ore 9:00**, 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 1.300,00 (milletrecento/00)**.

L'immobile sarà aggiudicato al migliore 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., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivassero al prezzo base d'asta;

4) 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, dovrà versare direttamente alla Banca (salvo che intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) 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 Avv. Andrea Zoppi, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari;

5) l'immobile viene posto in vendita 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 dall'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.

6) L'Esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato, Arch. Diego Emilio Fiore, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, ha precisato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che, per l'immobile in oggetto, risulta rilasciata dal Comune di Milano la concessione edilizia in sanatoria del 5.8.2002 PG n. 30020.170 per cambio di destinazione da magazzino ad abitazione, tuttavia non reperita negli uffici del Comune. L'Esperto ha dichiarato la mancanza di conformità edilizia, in quanto sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, presentata in data 9.12.2002, in merito alla distribuzione interna dei locali ed alla consistenza. In particolare:

- il locale indicato come cucina in planimetria risulta, allo stato attuale, suddiviso in tre distinti ambienti per mezzo di nuove partizioni interne e porte non segnalate, una parte del locale è adibito a cucina con accesso diretto dal cortile esterno, e l'altra è destinata a due camere da letto con accesso diretto dalla suddetta cucina, delle quali una priva di illuminazione ed aerazione naturale diretta;
- diversamente da quanto rappresentato, non risultano presenti porte né tra la cucina ed il corridoio che consente di accedere al bagno né tra il medesimo corridoio ed i restanti locali dell'unità immobiliare;
- il bagno risulta avere consistenza inferiore rispetto a quella rappresentata e la porta d'ingresso al locale risulta spostata più a destra rispetto al disegno;
- il secondo vano rappresentato in planimetria risulta anch'esso suddiviso a mezzo di nuove ripartizioni interne, in due camere da letto con vano disimpegno.

La regolarizzazione delle difformità rilevate richiede la presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato e corredata di progetto che preveda l'esecuzione di opere edili necessarie a far sì che l'unità immobiliare sia rispondente a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e alla normativa vigente.

Le opere necessarie dovranno prevedere l'eliminazione della parete che separa tra loro le due camere realizzate nel locale cucina, la posa di una porta di separazione tra la cucina ed il corridoio antibagno e/o, se richiesto dagli Uffici Comunali, la ricollocazione del bagno in altra posizione al fine di un incremento della sua dimensione. Il costo delle opere edili (esclusa l'eventuale ricollocazione del bagno) si stima in un minimo di Euro 2.000,00 a cui dovrà essere aggiunto l'onorario per il professionista abilitato incaricato stimato in Euro 1.800,00 e la sanzione (importo minimo) di Euro 1.000,00, fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti Uffici del Comune.

Per l'immobile l'Esperto ha inoltre dichiarato la mancanza di conformità catastale: le difformità rilevate sono regolarizzabili mediante DOCFA per diversa distribuzione interna secondo quanto assentito in seguito alla pratica edilizia in sanatoria. Il costo della presentazione DOCFA oltre diritti catastali è stato stimato in Euro 750,00.

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, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

7) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e 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.

8) L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, quindi è considerato libero ai fini della procedura, e verrà liberato a cura del custode giudiziario.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Milano, Via Michele Pericle Negrotto n. 16:**

- appartamento a uso abitazione posto al piano terra composto da un locale, cucina e servizio, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio **93**, particella **73** subalterno **704**, Via Michele Pericle Negrotto n. 16, piano T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 83, totale escluse aree scoperte mq. 83, rendita Euro 302,13.

Coerenze: cortile comune, enti comuni, altra unità immobiliare, Via Negrotto.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni.

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 in Milano, Via Melegari n. 1.

Per ogni informazione sulla vendita e per le visite all'immobile rivolgersi - **in orario e giorni di ufficio** - al professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Andrea ZOPPI, Via Melegari n. 1, 20122 Milano, mobile 347/429.27.45 – a.zoppi@azlaw.it.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare uno dei seguenti siti Internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

Milano, 20 febbraio 2019

Avv. Andrea ZOPPI