

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**R.G.E. N. 1241/2014**  
**G.E. il dott. Giacomo Puricelli**

Promossa da

SPC S.r.l. (C.F. 13160360155), non in proprio, ma nella sua qualità di procuratrice speciale di Banco BPM S.p.a. (già Credito Bergamasco S.p.a.), rappresentata e difesa dagli avv.ti Luigi Croce (C.F. CRCLGU68B23F205Y) e Sergio Fulco (C.F. FLCSRG73B21F205C), ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, via Agnello n. 12

- 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 24 settembre 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **19 marzo 2020, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 108.750,00 (centottomilasettecentocinquanta/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Bollate (MI), via Monte Rosa n. 1, appartamento**, posto al piano primo, composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, corridoio, due balconi, oltre vano di cantina al piano seminterrato,

censito al catasto fabbricati del Comune di Bollate al foglio **43**, particella **107**, subalterno **3**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 89 mq. (totale, escluse aree scoperte, 88 mq.), rendita catastale euro 426,08, via Monte Rosa n. 1 piano: 1-S1. (Si evidenzia che all'unità immobiliare dianzi descritta compete, in via esclusiva, la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, dettagliatamente descritti nella perizia/rapporto di stima dell'esperto, il perito dott. Carlo Maria Carretta).

Coerenze, da nord in senso orario,

- dell'appartamento: mappale 208, cortile, cortile prospiciente la via Monte Rosa, cortile prospiciente la via XI Febbraio;
- della cantina: enti comuni, cortile su due lati, vano scala.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

\*\*\*

**Stato di possesso:** i beni sono occupati senza titolo opponibile alla procedura.

\*\*\*

**La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:**

- 1) la vendita avrà luogo in **UNICO LOTTO**.
- 2) II prezzo base è di Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 108.750,00 (centottomilasettecentocinquanta/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, piano IV (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 18 marzo 2020.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. RGE 1241/2014", **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 € 108.750,00, 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 19 marzo 2020, alle ore 15.00,** presso lo studio dell'avv. Alberto Comaschi, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, 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 2.500,00** 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"*.

\*\*\*

Nella relazione di stima dell'esperto, il perito dott. Carlo Maria Carretta, si riferisce, tra l'altro che:

**"Conformità catastale:**

*In fase di sopralluogo svolto in data 5 marzo 2019 non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.*

*Note sulla conformità catastale: **si dichiara la conformità catastale del bene in esame"***

**"7. PRATICHE EDILIZIE**

*Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione dello stabile di cui la porzione immobiliare in esame fa parte sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967. In particolare l'unità immobiliare in esame è parte di un edificio costruito in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Bollate in data 29 luglio 1962*

prat. N. 158/62. Successivamente in essa e nelle parti comuni non sono state apportate modifiche che necessitino di ulteriori provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di quelle per le quali è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 29 aprile 1986 n. 10271. La Concessione Edilizia in sanatoria venne rilasciata alla signora ----- in data 01.10.1998 per le opere abusivamente realizzate nell'unità in esame consistenti nella costruzione di un balcone e variazioni distributive al piano seminterrato e al piano primo comportanti demolizioni e nuove costruzioni di tavolati.

In data 19.03.2019 il sottoscritto ha effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate visionando l'intero fascicolo riguardante l'unità in esame ed accertando che vi è la totale conformità tra quanto autorizzato dal Comune e quanto oggi esistente.

Nel corso della visita sono state acquisite La Licenza Edilizia n. 158/62 sopra citata, il Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Bollate in data 28 dicembre 1963 e la Concessione Edilizia in sanatoria che vengono qui allegate unitamente agli stralci delle tavole grafiche relative.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.

#### **7.1 Conformità edilizia**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Bollate (Milano), Via Monte Rosa, 1**

A seguito di sopralluogo del 5 marzo 2019 presso l'immobile in esame e di accesso presso il Comune di Bollate, constatata la rispondenza dei luoghi con quanto autorizzato dal Comune e con quanto denunciato in catasto, **si dichiara la conformità edilizia.**

## **7.2 Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Bollate (Milano), Via Monte Rosa, 1**

Strumento urbanistico approvato: Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO  
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

### **Note sulla conformità:**

Non sono state riscontrate irregolarità.

**7.3 Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] sita in Bollate, Via Monte Rosa, 1**

Appartamento composto da cucina, bagno, due camere da letto, soggiorno e disimpegno, oltre a due balconi e con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

All'unità compete in via assoluta ed esclusiva la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni.

Si segnala a questo riguardo che essendo l'intera palazzina formata da due sole unità abitative sostanzialmente equivalenti, dispongono del 50% degli enti comuni tra cui si evidenzia sotto il profilo commerciale un locale di circa 35 mq al piano seminterrato con ingresso carraio sul lato della via XI Febbraio e l'area di cortile circostante di circa 87 mq complessivi.

*In sede di valutazione del lotto l'esperto terrà conto di questo aspetto".*

\*\*\*

Per tutti gli aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale e urbanistica del bene si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima del perito dott. Carlo Maria Carretta, pubblicata, tra gli altri, sul portale: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

\*\*\*

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Pietro Villa, in data 28.04.1989, n. 207738 di repertorio, trascritto in data 26.05.1989 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 41291/30082.

\*\*\*

#### CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott. Giacomo Puricelli, sempre con ordinanza in data 24 settembre 2019, 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 sul portale "portalevenditepubbliche.giustizia.it" è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia.

\*\*\*

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](mailto:a.comaschi@studiolegalecomaschi.it)

Per informazioni telefoniche:  
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 13 gennaio 2020

(Avv. Alberto Comaschi)