

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**R.G.E. N. 1603/2018**  
**G.E. la dott.ssa Simona Caterbi**

Promossa da

Unicredit S.p.a. (C.F. 00348170101) e, per essa, quale mandataria, Dobank S.p.a. (C.F. 00390840239), con sede in Verona, Piazzetta Monte n. 1, rappresentata e difesa dall'avv. Achille Saletti (C.F. SLTCLL46R08L736M), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via F.lli Gabba n. 7

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**(offerte in busta chiusa)**

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Simona Caterbi, del giorno 26 febbraio 2019, la vendita senza incanto del 26 settembre 2019, andata deserta, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **19 marzo 2020, alle ore 16.15**, al prezzo base di Euro 59.200,00 (cinquantanovemiladuecento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 44.400,00 (quarantaquattromilaquattrocento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Bresso (MI), via Garibaldi n. 3, appartamento, piano primo, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, locale cottura, camera e servizio, oltre vano di cantina al piano S1, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 11,**

particella **243**, subalterno **9**, Cat. A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 42 mq. (totale, escluse aree scoperte, 42 mq.), rendita catastale euro 240,15, via Giuseppe Garibaldi n. 3 piano: 1-S1 scala: U.

Coerenze dell'appartamento, in contorno da nord in senso orario: enti comuni, proprietà di terzi, cortile comune e Via Garibaldi, cortile comune.

Coerenze della cantina, in contorno da nord in senso orario: cantina di terzi, corridoio comune di accesso, cantina di terzi, parti comuni.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

\*\*\*

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio dott. Enrico Chiodi Daelli di Milano, in data 06.06.2005, rep. n. 160418/28511, trascritto in data 09.06.2005 ai nn. 84245/43128 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

\*\*\*

**Stato di possesso:** il bene è occupato senza titolo opponibile alla procedura. **In data 26.02.2019, il Giudice dell'esecuzione ha, pertanto, emesso l'ordine di liberazione dell'immobile, che verrà attuato a cura del custode giudiziario.**

\*\*\*

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

- 1) la vendita avrà luogo in **unico lotto**.
- 2) II prezzo base è di Euro 59.200,00 (cinquantanovemiladuecento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 44.400,00**

**(quarantaquattromilaquattrocento/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 1603/2018*", **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 € 44.400,00, 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 16.15**, presso lo studio dell'avv. Luca Perata, 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 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 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed 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), 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, arch. Franco Angelico, si riferisce, tra l'altro, che:

**"4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Non Conforme**

#### **4.3.2. Conformità catastale: Conforme**

##### **DESCRIZIONE:**

In merito alla conformità catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, l'esperto può eseguire la comparazione della planimetria catastale acquisita con lo stato di fatto, **e può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto e' conforme alla scheda planimetrica catastale attuale acquisita;**  
**in merito alla regolarità edilizia,** in riferimento alla comparazione dello stato di fatto con le planimetrie Comunali messe a disposizione ed acquisite, di cui agli atti di fabbrica e alla Concessione Edilizia in sanatoria, descritta infra al Capitolo 7°, l'esperto dovrà attestare la non conformità edilizia in riferimento all'unica planimetria reperita dal Comune, descrivendo quanto segue:

**l'esperto ha riscontrato una diversa tipologia interna, ovvero una diversa distribuzione degli spazi interni, altresì, un diverso dimensionamento della cantina,**  
**evidenziando comunque, come sopra citato, che le planimetrie Comunali messe a disposizione riguardano il piano tipo,** e pertanto, in assenza della planimetria del piano primo, l'esperto ritiene non attendibile il piano tipo ai fini della comparazione e della regolarità edilizia, in quanto che all'epoca era usuale descrivere e presentare soltanto il piano tipo e contestualmente eseguire successivamente varianti in corso d'opera, le quali non venivano ripresentate negli uffici competenti, ovvero, allo stato di fatto in data sopralluogo, la distribuzione dei locali e la vetustà dei materiali



**impiegati confermano la data di esecuzione riferita all'epoca di costruzione dell'edificio.**

In ogni caso, per tale incombenza e difformità riscontrata, anche se non pregiudica la commerciabilità del bene, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per l'eventuale sanatoria edilizia e/o la relativa pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti.

**REGOLARIZZAZIONI E COSTI:**

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione, anche per limitati interventi di opere interne e/o esterne, possono essere preventivabili in € 500,00; per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, per un totale in € 1.500,00 (inglobati nella percentuale di riduzione del valore di stima)".

**"7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica, mediante accesso agli atti presso il Comune di Bresso (MI) effettuato in data 18/12/2018, si attesta che la costruzione del fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata **in data anteriore al 1° settembre 1967**, in forza dei seguenti titoli autorizzativi/abilitativi:

**ATTI DI FABBRICA:**

- **Autorizzazione per esecuzione lavori edili, pratica n. 87/58 del 29/10/1958**, per la costruzione di n. 2 palazzine ad uso abitazione;

- **Certificato di abitabilità, pratica n. 25 del 05/08/1960;**

**SUCCESSIVE MODIFICHE:**

- **Concessione Edilizia in sanatoria, istanza condono edilizio presentata il 23/03/1987, Condono n. 2097, progr. 0711201211 datata 01/02/2001, per le seguenti opere: ampliamento superficie balcone di mq. 0.87 al piano primo".**

\*\*\*

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica si rinvia alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Franco Angelico pubblicata, tra gli altri, sul portale: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

\*\*\*

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simona Caterbi, sempre con ordinanza in data 26 febbraio 2019, ha confermato 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"](http://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 copia degli 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. Luca Perata con studio in Milano,  
Viale Bianca Maria n.24  
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:  
[l.perata@studiolegalecomaschi.it](mailto:l.perata@studiolegalecomaschi.it)

Per informazioni telefoniche:  
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 13 gennaio 2020

(Avv. Luca Perata)