

**Repubblica Italiana**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**R.G.E. N. 1708/2017**  
**G.E. la dott.ssa Caterina Trentini**

Promossa da

UniCredit S.p.a., con sede in Roma, via Alessandro Specchi n. 16, e, per essa, quale mandataria per la gestione del credito, doBank S.p.a. (C.F. 003090840239), con sede in Verona, piazzetta Monte n. 1, rappresentata e difesa dall'avv. Selvino Beccari (C.F. BCCSVN53S14B110L) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via Guido D'Arezzo n. 15

- creditore procedente -

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**(offerte in busta chiusa)**

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Caterina Trentini, in data 25 ottobre 2018, il provvedimento del G.E. in data 22 febbraio 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **16 maggio 2019, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 71.000,00 (settantunomila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 53.250,00 (cinquantatremiladuecentocinquanta/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Rozzano (MI), via Eugenio Curiel n. 44, appartamento, di circa 43 mq., posto al piano primo (secondo fuori terra), composto da ingresso/soggiorno con**

**angolo cottura, una camera, servizio e balcone, oltre cantina al piano seminterrato**, censito al catasto fabbricati del predetto comune al foglio **11**, particella **3**, subalterno **721** graffata con la particella **369** subalterno **704**, Cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 43 mq., escluse aree scoperte 42 mq., rendita catastale euro 185,92, via Eugenio Curiel n. 44 piano: 1-S1.

Coerenze dell'appartamento: proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, parti comuni vano scale e proprietà di terzi.

Coerenze della cantina: proprietà di terzi, corridoio comune, ancora proprietà di terzi e cortile comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

\*\*\*

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

#### **"2.1 Conformità catastale:**

*Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato (appartamento). In base alla piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, nel corso del sopralluogo **non sono** stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso.*

*Per quanto riguarda il locale cantinato si richiede la realizzazione di una nuova scheda catastale per migliore identificazione grafica della stessa rispetto allo stato attuale dei luoghi.*

*Spese di ridisegno sceda catastale zona cantina € 350,00. Vedere anche punto 8.1 Conformità edilizia della presente relazione.*

### **8. PRATICHE EDILIZIE**

#### **8.1 Conformità edilizia:**

Si premette che l'immobile risulta essere stato edificato precedentemente al "1° settembre 1967" come da dichiarazione della proprietà riportata nel rogito che attesta che le opere relative alla costruzione del Fabbricato del quale l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sono state iniziate anteriormente al "1° settembre 1967" e da quanto rilevato dal perito nel corso dell'accesso gli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del comune.

E' stata inoltrata regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Rozzano in data **18/04/2018** (richiesta allegata alla presente).

L'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data **02/07/2018**, e si è recuperata la documentazione di seguito riportata.

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

- **Titoli abilitativi:** Pratica edilizia per la per la realizzazione di un nuovo edificio n. 256/59 (realizzazione di fabbricato di tre piani fuori terra) successiva realizzazione pratica edilizia n. 264/59 (realizzazione di un fabbricato di n.4 piani fuori terra con negozi)

Autorizzazione per costruzioni edilizie del 16/aprile 1958 e 10 maggio 1958.

Certificato di abitabilità del 6 ottobre 1959

Nel fascicolo amministrativo che riunisce le varie pratiche edilizie relative alla realizzazione dell'edifici è presente la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione (vedere nota successiva).

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata modificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

**- Titoli giustificativi:**

**D.I.A (Denuncia inizio attività)** P.G. nr. 28210 del 29/09/1999 per demolizione e ricostruzione tavolati in muratura al fine di dividere un appartamento in due differenti appartamenti. Progettista e direttore dei lavori arch. Fabio Colombo. Pratica presentata da Forgia Maria. Successiva denuncia di variante alla D.I.A. presentata in data 17/11/1999 prot. n. 33616 dallo stesso tecnico e proprietario per variazioni planimetriche interne.

**- Titoli correttivi:** Non presenti

**- Pratiche edilizie in corso:** Non presenti

Da controllo sulla planimetria allegata alla pratica edilizie **abilitative originarie e giustificative successive non** si sono riscontrate discrepanze tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara la **conformità edilizia** di quanto esaminato, in quanto non esistono discrepanze tra quanto autorizzato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara dunque la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione.

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e copia delle pratiche edilizie visionate.

**Nota bene:** nel corso del sopralluogo si è rilevato è stata rimossa la porta di separazione tra il corridoio ingresso e il soggiorno cucina, realizzando così un collegamento

diretto - senza filtro - tra il locale bagno e la zona cottura.

Questa separazione - per l'art ART. 100 del regolamento edilizio del Comune di Milano - CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI - dovrà essere ripristinata mediante la posa di una porta di separazione locali. Si stima un costo per il montaggio della porta e delle le relative opere murarie necessarie di **€. 400,00** ART. 100 R.E. **I servizi igienici** devono avere le seguenti caratteristiche:

l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).

La presenza di questa separazione tra locali (porta) è correttamente riportata nella D.I.A. del 1999 e sull'ultima scheda catastale di aggiornamento dello stato dell'immobile.

## **8.2 Conformità urbanistica:**

**Si dichiara la conformità urbanistica** per un'unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato. L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del comune Rozzano.

Vedere punto - **8.1 Conformità edilizia** - della presente relazione.

**Vendita di unità immobiliare inserita in edificio regolarmente autorizzato.**

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

**COMUNE DI ROZZANO (MI)**

**IMMOBILE SITO IN VIA CURIEL n. 44**

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.**

Adottato con atto di Consiglio Comunale anno 2011

Zona urbanistica: **Tessuto residenziale disomogeneo saturo**

Norme tecniche di attuazione N.T.A.: **ART. 22**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

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 urbanistica: **Nessuna**".

\*\*\*

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

\*\*\*

**Stato di possesso:** gli immobili sono occupati senza titolo opponibile alla procedura. Si segnala che, in data 25.10.2018, è stato emesso l'ordine di liberazione, che verrà attuato a cura del custode giudiziario.

\*\*\*

I beni sono pervenuti in capo all' esecutato per acquisto fattone con scrittura privata autenticata del 28.11.2007, notaio Elisabetta Filomena Romano di Trezzano Sul Naviglio (MI), rep. 48141/2267, trascritta in data 03.12.2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 180652/95055.

\*\*\*

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) II prezzo base è di Euro 71.000,00 (settantunomila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 53.250,00 (cinquantatremiladuecentocinquanta/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 15 maggio 2019.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. RGE 1708/2017", **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 € 53.250,00, 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 16 maggio 2019, alle ore 15.00**, 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, 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 1.500,00 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 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.ssa Caterina Trentini, con ordinanza in data 1 aprile 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.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.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](mailto:a.comaschi@studiolegalecomaschi.it)

Per informazioni telefoniche:  
giovedì dalle 14.30 alle 18.00

Milano, lì 11 marzo 2019  
(Avv. Alberto Comaschi)