

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 448/2019

G.E. la dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Promossa da

Unicredit S.p.a. (C.F. 00348170101), poi sostituita, ex art. 111 c.p.c., da Are Milano S.r.l. (C.F. 10803340966), rappresentata e difesa dagli avv.ti Riccardo Zingale (C.F. ZNGRCR69L28F205G) e Alberto Simone (C.F. SMNLRT74A17L746N), ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Milano, via Cappuccini n. 14

- 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.ssa Maria Gabriella Mennuni, del giorno 26 novembre 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **13 ottobre 2021, alle ore 15,00**, al prezzo base di Euro 89.000,00 (ottantanovemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 66.750,00 (sessantaseimilasettecentocinquanta/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano (MI), via Michele Novaro n. 1, appartamento, posto al piano secondo, composto da soggiorno, camera e servizio igienico, oltre ad un vano sottotetto senza permanenza di persone, collegato da scala interna, posto al piano terzo, censito al catasto

fabbricati del Comune di Milano al foglio **40**, particella **128**, subalterno **741**, zona censuaria 3, Cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 42 mq. (totale, escluse aree scoperte, 42 mq.), rendita catastale euro 278,89, via Michele Novaro n. 1, piani: 2-3.

Coerenze, da nord in senso orario: altra u.i.u., via Astesani, altra u.i.u, ballatoio comune.

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 89.000,00 (ottantanovemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 66.750,00 (sessantaseimilasettecentocinquanta/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 12 ottobre 2021**.

Nella busta dovrà essere inserito un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Proc. Esec. Imm. RGE 448/2019**", **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 € 66.750,00, 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 13 ottobre 2021, 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 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, 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, arch. Silvia Portaluppi, si riferisce, tra l'altro che:

"6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile edificato ante 1° settembre 1967

La costruzione dell'edificio risale indicativamente agli inizi del 1900

6.1

Atti edilizi originari.

L'Esperto ha effettuato in data 25/6/2019 richiesta di accesso agli atti presso il L'Archivio Storico del Castello Sforzesco per prendere visione degli atti di fabbrica originari dell'edificio originariamente collocato nell'ex comune di Affori.

Presso l'archivio tuttavia non risultano conservati i suddetti documenti, come da comunicazione del 25/06/2019 allegata.

Modifiche successive.

Pratiche edilizie reperite presso l'archivio dell'ufficio tecnico della zona 9 del Comune di Milano

• Denuncia di attività del n. 001477 del 16/10/1998 atti n. 140175/29356 per "Opere di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale quali: demolizione di murature interne. Rifacimento e/o consolidamento delle solette di calpestio. Rinnovamento di tutte le finiture interne, intonaci, gessi, rivestimenti, pavimenti, serramenti, bussole, tinteggiature ECC...Rifacimento degli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico sanitario, e gas metano. Formazione di nuove rampe scale interne di collegamento al sottotetto. Realizzazione di nuovi locali interni per servizi igienici"

6.2 Conformità edilizia/catastale

L'Esperto ha confrontato lo stato dei luoghi con l'ultimo tipo edilizio reperito presso gli uffici competenti.

Lo stato di fatto rilevato NON corrisponde al tipo edilizio depositato ed alla planimetria catastale.

Le principali difformità riguardano:

1) L'utilizzo non autorizzato del locale sottotetto senza permanenza di persone (s.p.p.) come camera da letto

2) Presenza di tamponamenti di chiusura delle parti del sottotetto con h inferiore a 140/125 cm. Superficie effettiva del sottotetto inferiore a quanto riportato nel tipo edilizio

3) Altezza locale sottotetto s.p.p. inferiore a quella indicata nel tipo edilizio

6.3 Regolarizzazioni edilizie/catastali

Le difformità elencate al punto precedente possono essere regolarizzate tramite

Rimessa in pristino dello stato dei luoghi con corretto utilizzo del locale sottotetto come locale senza permanenza di persone

Pratica in sanatoria per la costruzione dei tamponamenti di chiusura nel locale sottotetto compreso rettifica planimetria catastale

Per un importo forfettario indicativamente stimato in €.
2.000,00 circa escluso oneri come per Legge

Il tutto sulla base della documentazione fornitami dagli uffici competenti e salvo diverse disposizioni degli stessi".

Per tutti gli aspetti inerenti anche alla regolarità edilizia, catastale e urbanistica del bene si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima dell'esperto, arch. Silvia Portaluppi, pubblicata, tra gli altri, sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it.

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di scrittura provata, in data 07.11.2006, autenticata dal Notaio Riccardo Ivaldi di Milano, rep. 230447, trascritta in data 10.11.2006 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, ai nn. 93361/55543.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Maria Gabriella Mennuni, sempre con ordinanza in data 26 novembre 2019, ha confermato quale 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, inoltre, 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.

Il professionista delegato avvisa, altresì, che, stante l'emergenza epidemiologica in atto, l'accesso alla sala ove si terrà la vendita sarà limitato ai soli offerenti (senza, quindi, la presenza di accompagnatori), che dovranno mantenere la distanza interpersonale di almeno un metro ed essere muniti dei presidi di sicurezza disposti dalla vigente normativa per il contenimento dell'epidemia Covid-19 (comprensivi, a mero titolo esemplificativo, del gel igienizzante per le mani e della mascherina), previa misurazione della temperatura corporea.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che, **in caso di offerte numerose, la riunione potrà essere spostata in altro luogo, che sarà reso noto dopo la scadenza del termine per il deposito delle offerte stesse, mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it), nella**

sezione degli eventi significativi relativa al lotto; è, pertanto, onere degli offerenti verificare su detto portale l'eventuale pubblicazione della comunicazione che indicherà il nuovo luogo e, se del caso, giorno ed ora della riunione.

avv. Alberto Comaschi con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n.24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
a.comaschi@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 13 luglio 2021

(Avv. Alberto Comaschi)