

Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 1414/2017

G.E. la dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Promossa da

Unione di Banche Italiane S.p.a. (C.F.03053920165), con sede in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n. 8, procuratrice della società UBI Finance CB 2 S.r.l. (C.F.07639080964), con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 70, rappresentata e difesa dall'avv. Marco Pesenti (C.F. PSNMRC63E05F205W), presso il cui studio in Milano, Via Correggio n. 43, è elettivamente domiciliata

- creditrice procedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, vista l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Maria Gabriella Mennuni, del giorno 26 febbraio 2018, comunicata in data 28 febbraio 2018;

AVVISA

della vendita senza incanto, al prezzo base di Euro 70.000,00 (settantamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 52.500,00** (cinquantaduemilacinquecento/00), come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano (MI), via Cascina Bellaria n. 1, negozio a quattro luci con retro al piano terreno, oltre sottostante vano al piano cantinato (l'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa 75 mq.), censito al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 291, particella 30, subalterno 1, zona censuaria

3, Cat. C/1, classe 6, consistenza 52 mq., superficie catastale 64 mq., rendita catastale euro 778,82, via Cascina Bellaria n. 1 piano: T-S1.

Coerenze negozio, da nord in senso orario: a nord, piccolo ripostiglio, scala comune, cortile spazio comune, via Cascina Bellaria; a sud, via Novara, a Ovest, proprietà di terzi.

Coerenze cantina, da nord in senso orario: a nord, scala comune e terrapieno verso via Cascina Bellaria; a sud, terrapieno/via Novara; a Ovest, proprietà di terzi.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di Euro 70.000,00 (settantamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 52.500,00** (cinquantaduemilacinquecento/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 20 giugno 2018.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. RGE 1414/2017", **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 determinata, di Euro 52.500,00.

Si segnala, infatti, nuovamente, agli interessati che verranno considerate efficaci anche offerte, sempre accompagnate da cauzione pari al 10% del prezzo offerto, equivalenti o superiori al 75% del prezzo base sopra indicato (Euro 70.000,00) e, così, pari a, almeno, Euro 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00), come previsto dall'art. 571 c.p.c., 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 21 giugno 2018, 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 1.300,00 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 dalla 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".

Stato di possesso: l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale, opponibile alla procedura esecutiva, stipulato in data 01.03.2013 e registrato presso l'ufficio di DPMI1 UT Milano 1, in data 25.03.2013. Il canone annuale di locazione è stabilito in € 16.800,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.400,00 cadauna.

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita, in data 27.02.2009, a rogito Notaio dott. Alfiero Fontana di Milano, repertorio nn. 115392/8130, trascritto in data 26.03.2009 presso la Conservatoria di Milano 1 ai nn. 15015/9395.

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

"6. Regolarità edilizia: NON CONFORME

A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Milano è stata rilevata la presenza di un fascicolo edilizio risalente all'anno 1931 riguardante alcuni immobili siti nella ex via Novara 214 (attuale via Cascina Bellaria 1).

All'interno del fascicolo era presente una pratica riguardante un'immobile facente parte dello stesso comparto edilizio ma non concernente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Da detta pratica si è potuto rilevare che l'immobile periziato risulta essere edificato in data anteriore al 1967 ed è già presente negli anni '30 in quanto la sua sagoma è riportata già nella pratica sopra citata.

A seguito di ulteriore ricerca ed a conferma di quanto sopra descritto, l'Archivio Storico ha riferito che l'immobile è di edificazione posteriore al 1927.

CONDONI: dalla lettura del rogito (allegato 5) si evince quanto segue: " - per l'unità immobiliare in contratto unitamente ad altre unità site nel medesimo stabile ed in quello attiguo, fu presentato in data 29 aprile 1986 Prot. N. 174528 una domanda di concessione in Sanatoria al Comune di Milano, con pagamento della relativa intera oblazione di Lire 255.000 (ora pari ad Euro 131,70) mediante i bollettini postali n. 799-800-801 presso l'Ufficio Postale di Milano, Succursale n. 96 in data 29 aprile 1986, domanda non ancora ad oggi definita; - che da detta domanda di sanatoria è attualmente in corso lo stralcio e l'archiviazione della parte riferita all'immobile qui in contratto essendo riferito al retrobottega del negozio in contratto, retrobottega che risulta di costruzione anteriore all'anno 1939".

In data 29/11/2017, l'Ufficio Condono ha comunicato verbalmente, al sottoscritto, che il modello della pratica di condono riferita al retrobottega del sub 1 (negozio oggetto della presente stima), confermando quanto riportato nel rogito, è stato definitivamente stralciato ed archiviato in quanto il retrobottega figura agli atti precedentemente al 1939.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato la presenza di alcune murature divisorie che non figurano agli atti, neanche nella planimetria catasta quali:

- edificazione di una parete in cartongesso all'interno del locale negozio-ristorante per la formazione di un locale ad uso cucina

- edificazione di una parete in cartongesso per la formazione di un disimpegno del bagno posto nel retro bottega

- edificazione di una parete in cartongesso nel locale cucina per la formazione di un a zona per cottura dei cibi

- le aperture/bocche di lupo non risultano presenti nel locale cantina, a differenza delle indicazioni rilevate in planimetria catastale. Si presume quindi che dette aperture siano state chiuse per mezzo di edificazione di murature.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accertata la NON CONFORMITA' EDILIZIA dell'unità immobiliare oggetto di stima indica le spese tecniche e le sanzioni, di cui si terrà conto nella stima finale, necessarie per la regolarizzazione edilizia.

Per la regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria:

☐☐ Sanzione: 1.000,00 € (circa)

☐☐ Spese tecniche: 1.200,00 € (circa)

☐☐ Aggiornamento catastale: 500,00 € (circa)

7. Regolarità catastale: NON CONFORME (allegato 8)

Planimetria catastale: Data presentazione 28/11/2000 protocollo n. 216083 "MIGLIORE IDENTIFICAZIONE CATASTALE"

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Catasto. Tali difformità consistono in:

- edificazione di una parete in cartongesso all'interno del locale negozio-ristorante per la formazione di un locale ad uso cucina

- edificazione di una parete in cartongesso per la formazione di un disimpegno del bagno posto nel retro bottega

- edificazione di una parete in cartongesso nel locale cucina per la formazione di una zona per cottura dei cibi

- le aperture/bocche di lupo non risultano presenti nel locale cantina, a differenza delle indicazioni rilevate in planimetria catastale. Si presume quindi che dette aperture siano state chiuse per mezzo di edificazione di murature.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accertata la **NON CONFORMITA' CATASTALE** dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le spese tecniche e le sanzioni, sono state indicate al precedente punto 6

8. Regolarità Urbanistica: CONFORME (allegato 10) E' verificata la conformità urbanistica - Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT adottato con delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13/07/2010 ed approvato con Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22/05/2012.

Il Piano delle Regole individua l'area su cui sorge l'immobile all'interno del TUC (Tessuto Urbano Consolidato) ed in ADR - "Tessuti urbani a impianto aperto". Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 15.3 le norme riferite alla suddetta zona".

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica si rinvia alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Fabio Colmano, pubblicata, tra gli altri, sul sito internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Maria Gabriella Mennuni, con ordinanza in data 08.09.2017, 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 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

Per informazioni telefoniche:
giovedì dalle 14.30 alle 16.00

Milano, lì 5 aprile 2018

(Avv. Alberto Comaschi)