

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**R.G.E. N. 2546/2011**

**G.E. il dott. Giuseppe Fiengo**

Promossa da

UniCredit S.p.a. (C.F. 00348170101), con sede in Roma, via Alessandro Specchi n. 16, e, per essa, Unicredit Credit Management Bank S.p.a. (C.F. 00390840239), oggi doBank S.p.a., con sede in Verona, piazzetta Monte n. 1, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Riccardo Tasso (C.F. TSSRCR72P26L750A) e Daniela Demonti (C.F. DMNDNL66A65C665U), ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima in Milano, via Fatebenefratelli n. 18

- creditrice procedente -

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**(offerte in busta chiusa)**

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott. Giuseppe Fiengo, del giorno 11 dicembre 2018, la vendita senza incanto del 30 maggio 2019, andata deserta, il provvedimento del G.E. in data 7 giugno 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **14 novembre 2019, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 21.200,00 (ventunomiladuecento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 15.900,00 (quindicimilanovecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Magenta (MI), via Generale Espinasse n. 12 (già via degli Arditi), appartamento, posto al piano secondo, composto da due locali e servizio, avente superficie commerciale di circa 38 mq., censito al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 5, particella 330, subalterno 16, Cat. A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 40 mq. (totale, escluse aree scoperte, 40 mq.), rendita catastale euro 88,83, via Generale Espinasse n. 12 piano: 2.**

Coerenze appartamento (rilevate da rogito) da nord in senso orario: *"a nord, ballatoio comune con aldilà cortile comune; ad est, proprietà omissis, od aventi causa, a muro comune; a sud, proprietà di terzi, a muro qui compreso, con diritto di gronda sporgente munita di canale e pluviale e con diritto di mantenere l'esistente porta-finestra di veduta e prospetto; ad ovest, a muro comune, proprietà omissis, od aventi causa"*.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

\*\*\*

**Stato di possesso:** secondo quanto riferito, con relazione in data 02.07.2019, dal custode giudiziario, Sivag S.p.a., **l'immobile è stato liberato in data 18.06.2019** e le chiavi di accesso al bene sono nella disponibilità dell'anzidetto custode giudiziario.

\*\*\*

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

**"6. REGOLARITÀ EDILIZIA:** (allegato 9)

**Bene:** appartamento sub 16: **NON VERIFICABILE**

*A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Magenta, il competente Ufficio Tecnico, ha comunicato in data 29/11/2018 che: "Con i nominativi indicati, non è stato possibile risalire ad*

alcuna pratica edilizia, riferibili all'unità immobiliare dei Via Generale Espinasse 12, Foglio 5 Particella 330". Il fabbricato risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Al fine della conformità edilizia il sottoscritto PE informa che, nel corso del sopralluogo, ha osservato la NON corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato; tali difformità verranno indicate al successivo punto 7.

**7. REGOLARITÀ CATASTALE:** (allegato 7)

**Bene:** appartamento sub 16: **NON CONFORME**

Data di presentazione planimetria catastale: 30/12/1939

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio del Catasto. Tale difformità consiste in:

- Realizzazione di un piccolo servizio igienico a destra dell'ingresso, mediante l'innalzamento di una parete posticcia costituita da pannelli in legno;
- Demolizione di una parte della muratura perimetrale nel primo locale dell'appartamento, per la formazione di una piccola finestra posta in corrispondenza nel "servizio igienico";
- Chiusura di un varco di collegamento (posta nell'attuale servizio igienico) con un'altra unità immobiliare;
- Spostamento e nuova apertura del vano d'ingresso all'appartamento dal ballatoio comune;

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Per la regolarizzazione edilizia e catastale sarà necessario procedere alla redazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare l'apertura della

*finestra con affaccio sul ballatoio e la chiusura del varco a confine con l'unità immobiliare attigua. Considerato che il servizio igienico in comune, tipico delle case a ballatoio, è stato eliminato, sarà necessario prevedere una nuova distribuzione degli spazi interni al fine di poter realizzare un bagno conforme al regolamento edilizio e regolamento d'igiene vigente del Comune di Magenta.*

*Di seguito vengono indicate le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale attinenti alle realizzazioni della nuova finestra in facciata oltre che lo spostamento della porta di accesso e la chiusura del varco con l'attigua unità immobiliare.*

- *Spese tecniche € 1.000,00 (circa)*
- *Sanzione € 1.000,00 (circa)*
- *Aggiornamento catastale € 400,00 (circa)*

**8. REGOLARITÀ URBANISTICA:** *(allegato 10) Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT.*

*Il Piano delle Regole individua l'area su cui sorge il complesso residenziale all'interno degli "NSA - Nuclei storici e di antica formazione".*

*Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 15 le norme riferite alla suddetta zona.*

*Alla luce di quanto sopra riportato si rileva che la destinazione funzionale dell'unità immobiliare è compatibile anche con lo strumento urbanistico vigente".*

\*\*\*

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica si fa espresso rinvio alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Fabio Colmano pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

\*\*\*

Il bene è pervenuto in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Grossi di Milano, in data 29.05.2008, rep. n. 120082/23259, trascritto in data 12.06.2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ai nn. 14304 di reg. gen. e 8798 di reg. part.

\*\*\*

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

- 1) la vendita avrà luogo in **unico lotto**.
- 2) Il prezzo base è di Euro 21.200,00 (ventunomiladuecento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 15.900,00 (quindicimilanovecento/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 13 novembre 2019.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 2546/2011*", **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 € 15.900,00, 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 14 novembre 2019, alle ore 15,00** presso lo studio dell'avv. Luca Perata, 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, 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 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"*.

\*\*\*

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott. Giuseppe Fiengo, sempre con ordinanza in data 11 dicembre 2018, ha confermato quale custode giudiziario del compendio pignorato la società **SIVAG SPA**, Tel 02.26952007 (dalle ore 14.00 alle ore 17.30), mail: immobiliare@sivag.com, alla quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

\*\*\*

Si segnala, altresì, che all'indirizzo: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.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. 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 28 agosto 2019

(Avv. Luca Perata)