

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 1173/2017
G.E. la dott.ssa Simonetta Scirpo

Promossa da

Unicredit S.p.a. (C.F. 00348170101), e, per essa, quale mandataria per la gestione del credito, doBank S.p.a. (C.F. 00390840239), con sede in Verona, Piazzetta Monte, n. 1, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Buscaino (C.F. BSCGPP60M03F205G), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via Freguglia n. 2

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, del giorno 8 maggio 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **12 dicembre 2019, alle ore 16,15**, al prezzo base di Euro 59.600,00 (cinquantanovemilaseicento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 44.700,00 (quarantaquattromilasettecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano (MI), via Antonio Meucci n. 69/C, appartamento, piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno finestrato, oltre cantina al piano interrato.

Le sopra descritte unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

- quanto all'appartamento, foglio **149**, particella **105**, subalterno **35**, zona censuaria 3, Cat. A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 42 mq. (totale, escluse aree scoperte, 42 mq.), rendita catastale euro 277,60, via Privata Antonio Meucci n. 69 piano: 1.

Coerenze (da nord in senso orario): altro appartamento proprietà di terzi, ballatoio comune, vano scala comune, altro appartamento p. di terzi, altro fabbricato p. di terzi al mapp. 688;

- quanto alla cantina, foglio **149**, particella **105**, subalterno **19**, zona censuaria 3, Cat. C/2, classe 4, consistenza 6 mq., superficie catastale totale 7 mq., rendita catastale euro 11,16, via Privata Antonio Meucci n. 69 piano: S1.

Coerenze (da nord in senso orario) della cantina: altro vano cantina p. di terzi, terrapieno al mapp. 677, altro vano cantina p. di terzi, corridoio comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

I beni sono pervenuti in capo all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Silvano Squizzato, in data 19.04.2007, rep. 312680/9710, trascritto in data 30.04.2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 31222/17748.

Stato di possesso: secondo quanto riferito dal custode giudiziario, Sivag S.p.a., l'immobile è occupato dal debitore esecutato.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di Euro 59.600,00 (cinquantanovemilaseicento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 44.700,00 (quarantaquattromilasettecento/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 11 dicembre 2019.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 1173/2017*", **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 € 44.700,00, 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 12 dicembre 2019, 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 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. Maria Grazia Mina, si riferisce, tra l'altro, che:

"Note sulla conformità catastale:

Il sopralluogo ha permesso di verificare che l'appartamento non si presenta come indicato nella planimetria catastale del 1977 in banca dati; nella realtà la cucina risulta ampliata là dove la planimetria indica l'antibagno.

Si osserva che detta planimetria riporta modifiche rispetto all'originaria, presentata nel 1940 (nella quale non risulta precisata la nicchia presente nella camera). Dalla visura d'archivio condotta presso il Catasto, ed il confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presentate, è risultato che la consistenza ed i confini dell'appartamento non sono mutati, e che la scheda catastale del 1977 è stata presentata per sottrarre all'originario sub. 13 (ora 35) il vano di cantina.

Anche l'attuale sub. 19 - cantina, si presenta come catastalmente individuato, risulta costituito con variazione del 1977, con la quale è stato frazionato da altro appartamento (sub. 4).

Si informa l'Aggiudicatario che dovrà essere quindi ripresentata, da parte di un tecnico all'uopo incaricato, la planimetria catastale del sub. 35 - appartamento, così riportando lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare, con l'aggiunta del divisorio antibagno (che dovrà essere realizzato).

Per tale operazione si indicano i costi preventivi: competenze del tecnico per la presentazione di partica docfa - Euro 600 - diritti catastali ed oneri fiscali compresi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.Conformità edilizia:

La scrivente ha provveduto ad assumere informazioni presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Milano, ove l'immobile di via Meucci 69 risulta edificato sulla base degli Atti n. 105030 del 1956 (probabilmente il corpo di fabbrica su strada); dalle ricerche ulteriormente condotte presso l'archivio del Catasto di Milano, il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto della presente Relazione è risultato denunciato con schede del 1940.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Condono comunale è risultata una domanda di Sanatoria per le parti comuni presentata dal Condominio al civ. 69 al n. prot. 79937.400/1987 del 31.03.1987 - non rilasciato in quanto mancante di documentazione catastale.

Per quanto verificato presso l'archivio del Catasto l'unità immobiliare, come denunciata nel 1940 (Catasto probatorio) era formata da un locale cucina - una camera - ed un bagno disimpegnato da antibagno.

Dal confronto di quanto descritto con la situazione attuale dell'appartamento, risulta evidente l'avvenuta soppressione del divisorio antibagno (da realizzarsi quindi nuovamente all'interno della superficie dell'attuale bagno) nonché l'avvenuto spostamento della porta di ingresso al bagno medesimo lungo altra parete, **per cui si informa l'aggiudicatario che necessitano opere di rimessa in pristino dei luoghi, ai fini della regolarità edilizia ed igienica. Il tutto come indicato all'allegata TAV. 3.**

Per l'esecuzione delle opere relative a: formazione divisorio antibagno con relativo vano e serramento porta, tamponamento porta di ingresso dal soggiorno e formazione di nuovo vano con serramento porta, ricollocazione degli

impianti del bagno, dei sanitari con le relative rubinetterie, rifacimento pavimentazione in ceramica e rivestimento pareti in piastrelle, **si indica l'importo complessivo di Euro 4.000 - oneri fiscali compresi.**

Si informa che sarà possibile collocare la porta di ingresso all'antibagno in altra posizione, essendo tale opera classificata dal Comune di Milano quale "ordinaria manutenzione".

Inoltre, come già evidenziato, dovrà essere anche ripresentata la relativa planimetria catastale, riportando lo stato di fatto dell'unità immobiliare, con l'aggiunta del divisorio antibagno.

7. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: Piano Governo del Territorio

Zona omogenea: ARU - ambiti di rinnovamento urbano - Titolo II Capo III - (art.17.2).

Vincoli: Beni paesaggistici - DLgs 22-01-2004 n. 42 (Art.136.1.c)

Il fabbricato è antecedente il 1967".

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica del bene si rinvia alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Maria Grazia Mina pubblicata, tra gli altri, sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, sempre con ordinanza in data 8 maggio 2019, 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 sul portale "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. Luca Perata con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n.24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
l.perata@studiolegalecomaschi.it
Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 8 ottobre 2019

(Avv. Luca Perata)