

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE

R.G.E. NN. 348/2018 + 684/2018

G.E. la dott.ssa Flaviana Boniolo

Promosse, rispettivamente, da

Barclays Bank PLC (C.F. 80123490155), nella sua qualità di procuratrice di Mercurio Mortgage Finance S.r.l. (C.F. 03622620965), rappresentata e difesa dagli avv.ti Marco Pesenti (C.F. PSNMRC63E05F205W) e Margherita Domenegotti (C.F. DMNMGH78H69A182Z), ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, via Correggio n. 43

e da

Condominio Viale Famagosta 35/36/38/40 - Via Ovada 23/25/27 (C.F. 95582080156), rappresentato e difeso dall'avv. Carlo Edoardo Rocca (C.F. RCCCLD66M05D969X), ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Piazza Belgioioso n. 2

- creditori procedenti-

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Flaviana Boniolo, del giorno 22 ottobre 2019, la vendita senza incanto prevista per il giorno 8 aprile 2020, revocata in conseguenza dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **27 ottobre 2021, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 98.200,00 (novantottomiladuecento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 73.650,00**

(**settantatremilaseicentocinquanta/00**), come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano (MI), via Ovada n. 25, appartamento, posto al piano rialzato, composto da ingresso, camera, cucina, ripostiglio, balcone e servizio, oltre vano di cantina al piano seminterrato. All'appartamento compete, inoltre, **il diritto di uso esclusivo di un posto auto nel cortile condominiale, contraddistinto con il n. 83**, in conformità a quanto stabilito nel regolamento condominiale in vigore nel fabbricato.

La sopra descritta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio **576**, particella **213**, subalterno **15**, zona censuaria 3, Cat. A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 49 mq. (totale, escluse aree scoperte, 48 mq.), rendita catastale euro 402,84, via Ovada n. 25, piano: T-S1, scala 2.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: cortile comune, vano scala, vano ascensore, pianerottolo, androne comune, cortile comune, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: autorimesse di terzi, cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Stato di possesso: l'appartamento è occupato senza titolo opponibile alla procedura.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di Euro 98.200,00 (novantottomiladuecento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 73.650,00 (settantatremilaseicentocinquanta/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 26 ottobre 2021.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 348/2018 + 684/2018*", **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 € 73.650,00, 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 27 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 offerenti¹ 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.

¹ Si avvisa, in particolare, che gli offerenti dovranno essere muniti di un documento di identità in corso di validità

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. Anita Temellini, si riferisce, tra l'altro, che:

"Regolarità edilizia e catastale: dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie non si rilevano scostamenti"

"4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: con atto di identificazione trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II., in data 14/10/1985 ai nn. 31942/23391, si costituisce "vincolo di asservimento alle prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B1 con destinazione funzionale R" (residenziale)"

"4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: verificata (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: verificata (Cfr. **All. D**)"

"Nota: l'unità immobiliare possiede diritto di uso esclusivo del posto auto nel cortile condominiale contraddistinto con il n. 83, che non ne costituisce una pertinenza, come si evince dall'atto di provenienza. (Cfr. **All. B**)".

"7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato nel 1968.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Milano, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- **Licenza Edilizia** n° 2412/bis del **07/08/1968** per "costruzione fabbricati di cinque, sette e nove piani fuori terra ad uso di abitazione, negozi e magazzini, con il terreno parzialmente a porticato, con annesse autorimesse e recinzione di proprietà";

- **Licenza Edilizia** n° 512 del **24/02/1970** per "modifiche interne e di facciata a parziale variante delle opere autorizzate il 07/08/1968 con licenza n. 2412/bis, atti 115378/2641/1964";

- **Licenza Edilizia** n° 1128 del **05/06/1972** per "modifiche planivolumetriche, interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 07/08/1968 con licenza n. 2412/bis, atti 115378/2641/64";

- **Licenza d'uso** n° 8 del **25/07/1986**.

*Dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie non si rilevano scostamenti (Cfr. **All. D**)"*

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

I beni sono pervenuti in capo all'esecutato in forza di atto di donazione a rogito Notaio dott. Adolfo Viggiano, in data 28.02.2013, rep. n. 12/7, trascritto in data 01.03.2013 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 11300/8303.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Flaviana Boniolo, sempre con ordinanza in data 22 ottobre 2019, ha confermato quale custode giudiziario 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, quindi, 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, inoltre, 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).

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 relativi 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 20 luglio 2021

(Avv. Alberto Comaschi)