

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 2199/2018
G.E. la dott.ssa Flaviana Boniolo

Promossa da

Unione di Banche Italiane S.p.a. (C.F. 03053920165), poi sostituita, ex art. 111 c.p.c., da Iseo S.P.V. S.r.l. (C.F. 05045600268), a sua volta sostituito, sempre ai sensi dell'art. 111 c.p.c., da Kudasai SPV S.r.l. (C.F. 10874050965), con sede in Milano, via Statuto n. 10, rappresentata e difesa dall'avv. Mauro Ardito (C.F. RDTMRA50T13I726S), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via Procaccini n. 29

- 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.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Flaviana Boniolo, del giorno 22 ottobre 2019, la vendita senza incanto prevista per il giorno 23 aprile 2020, revocata in conseguenza dell'emergenza sanitaria da COVID-19, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **4 novembre 2021, alle ore 17.00**, al prezzo base di Euro 126.000,00 (centoventiseimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 94.500,00 (novantaquattromilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano (MI), via Padova n. 94, appartamento, posto al piano terzo, composto da corridoio/disimpegno di ingresso, cucina, bagno finestrato, soggiorno, camera da letto e ripostiglio, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 236, particella 28, subalterno 16, zona censuaria 2, Cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 78 mq. (totale, escluse aree scoperte, 78 mq.), rendita catastale euro 547,44, via Padova n. 94, piano: 3.

Coerenze dell'appartamento: Via Clitumno, altre unità, pianerottolo comune, altre unità.

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) II prezzo base è di Euro 126.000,00 (centoventiseimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 94.500,00 (novantaquattromilacinquecento/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 3 novembre 2021.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 2199/2018*", **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 € 94.500,00, 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 4 novembre 2021, alle ore 17.00,** 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 2.000,00** 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. Barbara Marchesi, si riferisce, tra l'altro, che:

"Informazioni in merito alla conformità catastale:

o Alla data del sopralluogo (23.09.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale del 01.03.1963 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta".

"7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici preposti Edilizi del Comune di Milano a seguito di istanze accesso atti edilizi, come segue:

o Licenza Edilizia n.348 del 23.04.1946 n. atti 8974/953/1946, rilasciata alla Società Ricostruzione

Clitumno relativa a ricostruzione di fabbricato ad uso abitazione (a seguito di distruzione per eventi bellici)

□ *Licenza di Occupazione n. 820 del 09.09.1963 n. atti 160 P.G. 3902- E.P. 1963, rilasciata alla Cassa Speciale di Previdenza della Azienda Tramviaria Municipale già Società Ricostruzione Clitumno - Padova 92-94*

Successivamente, non risultano pratiche edilizie per l'unità, come da lettera di nulla figura ricevuta dagli uffici preposti"

"7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto abitazione è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale del 1963 e ai disegni allegati agli atti di fabbrica, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

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. Barbara Marchesi pubblicata, tra gli altri, sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it.

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita in autentica Notaio dott. Fulvio Zoppi, in data 18.04.2002, rep. n. 83470, trascritto in data 07.05.2002 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 29931/19441.

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 sito "https://pvp.giustizia.it/pvp/" 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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), 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. 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 31 agosto 2021

(Avv. Luca Perata)