

Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 159/2017
G.E. la dott.ssa Caterina Trentini

Promossa da

Unicredit S.p.a. (C.F. 00348170101), con sede in Roma, via A. Specchi n. 16 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. Riccardo Rusconi (C.F. RSCRCR63M16B157P), presso il cui studio in Milano, via San Maurilio n. 3, è elettivamente domiciliata

- creditrice procedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Caterina Trentini, del giorno 28 novembre 2018, il provvedimento del G.E., in data 23 febbraio 2019, di integrazione dell'anzidetta ordinanza di delega, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **13 giugno 2019, alle ore 16.30**, al prezzo base di Euro 30.000,00 (trentamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano (MI), via Giuseppe Candiani n. 128, appartamento, ubicato al piano primo, composto da ingresso su zona giorno con angolo cottura, zona notte

(divisa dalla zona giorno mediante pannelli di compensato), antibagno e bagno, oltre ripostiglio al piano secondo, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **95**, particella **139**, subalterno **16**, zona censuaria 2, Cat. A/3, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 34 mq. (escluse aree scoperte 34 mq.), rendita catastale euro 165,27, via Giuseppe Candiani n. 128 piano: 1-2.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: spazi comuni e altra unità immobiliare proprietà di terzi; altro mappale; via Candiani; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Coerenze del vano ripostiglio, da nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi; altro mappale; vuoto su copertura stessa proprietà; vuoto su copertura stessa proprietà.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

"7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

*La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data antecedente al 1° settembre 1967. In seguito a Richiesta Visura del 21/03/2018 PG 135827/2018 - Progr. 9633/2018 per poter accedere agli atti di fabbrica dell'immobile di via Candiani 128 e successiva Comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Milano del 12/06/2018 PG 260217/2018 - Progr. 9633/2018 è emerso che gli atti di fabbrica risultano **IRREPERIBILI** e che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Affori"*

"8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia

Corpo A-A1: Appartamento con ripostiglio

Vista l'irreperibilità degli atti edilizi non ci si può esprimere riguardo la conformità edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione.

Il perito estimatore si riserva di integrare la presente relazione non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi.

8.2 Conformità catastale

Corpo A: Appartamento con ripostiglio

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** alla planimetria catastale. La presenza della divisione zona notte/giorno non inficia sulla regolarità in quanto il divisorio è considerato come arredo e quindi rimovibile senza problemi.

8.3 Conformità urbanistica

Corpo A-A1: Appartamento con ripostiglio

L'immobile risulta **conforme"**

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

Stato di possesso: l'immobile, al momento della redazione del presente avviso di vendita, è occupato in forza di contratto di locazione, opponibile alla procedura, risolto, giudizialmente, dal Tribunale di Milano con provvedimento, in data 04.04.2019, in esito al procedimento per intimazione di sfratto per morosità.

Con lo stesso provvedimento, il Tribunale ha fissato per l'esecuzione per rilascio la data del 10.06.2019.

Si confida, pertanto, che il rilascio venga eseguito, o il conduttore liberi spontaneamente l'immobile, prima della pronuncia del decreto di trasferimento.

Diversamente, l'aggiudicatario subentrerà, sulla scorta dell'anzidetto decreto di trasferimento, al custode giudiziario nella prosecuzione dell'azione di esecuzione per rilascio.

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Matarrese di Milano in data 16.01.2007, rep. N. 110219/21907, trascritto in data 25.01.2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 6244/3392.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di Euro 30.000,00 (trentamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/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 12 giugno 2019.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. RGE

159/2017", **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 € 22.500,00, 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 13 giugno 2019, alle ore 16.30,** 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 **1.000,00** 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 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.ssa Caterina Trentini, con ordinanza in data 2 febbraio 2018, 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:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 9 aprile 2019
(Avv. Alberto Comaschi)