

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**R.G.E. N. 2693/2016**  
**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), già Unicredit Credit Management Bank S.p.a., con sede in Verona, Piazzetta Monte n.1, rappresentata e difesa dall'avv. Giorgio Riccardo Boiardi (C.F. BRDGGR47C10F205E), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via San Barnaba n. 39

**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 13 marzo 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **25 ottobre 2019, alle ore 15,00**, al prezzo base di Euro 92.700,00 (novantaduemilasettecento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 69.525,00 (sessantanovemilacinquecentoventicinque/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Milano (MI), via Quinto Romano n. 17, appartamento, piano primo, composto da due camere, soggiorno, cucinino, ripostiglio e servizio, oltre cantina al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 415, particella**

5, subalterno 17, zona censuaria 3, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 84 mq. (totale, escluse aree scoperte, 83 mq.), rendita catastale euro 568,10, via Quinto Romano n. 17 piano: 1-S1.

Confini appartamento: stabile di Via Seguro n. 2, cortile comune, vano scala comune, appartamento sub. 16, la via Seguro.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

\*\*\*

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

"Non è stato possibile visionare la cantina, l'inquilino non ha le chiavi, non è stato possibile sapere chi ne ha l'uso".

*Informazioni in merito alla conformità catastale:*

**Non c'è conformità tra la planimetria catastale ed il sopralluogo effettuato".**

**"7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

*Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non è conforme alla planimetria catastale.*

*La dimensione della cucina e del bagno è diversa a causa della modifica del tavolato di confine, e il ripostiglio risulta più grande.*

*Immobile antecedente il 01/09/1967.*

*La visura in Comune ha prodotto i seguenti atti:"  
...omissis...*

*"Successivamente sono state effettuate delle modifiche rispetto al progetto originale, è stata creata una cucina in prossimità del bagno. Poi dopo il 1984, il muro*

divisorio tra cucina e bagno è stato nuovamente modificato come rilevato in sede di sopralluogo.

Ai fini della regolarizzazione edilizia delle opere eseguite senza autorizzazione comunale si dovrà procedere in questo modo:

- Cila in sanatoria per le opere interne (muro cucina e ripostiglio);
- Pratica catastale;

Costi :

1. sanzione di € 1.000,00;
  2. tassa catastale di € 50,00;
  3. Professionista per pratica edilizia DL e accatastamento € 1.000,00 circa
- Costo totale € 2.050,00."

#### **"7.2 Conformità urbanistica:**

##### **Abitazione di tipo economico A3**

Strumento urbanistico vigente: Approvato

Piano Governo del Territorio: Norme tecniche di Attuazione - PRG

Immobile soggetto a convenzione: no

Obblighi derivanti:

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO"

\*\*\*

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. Rossana Terzaghi pubblicata, tra gli altri, sul portale: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

\*\*\*

I beni sono pervenuti in capo all'esecutato in forza di atto di compravendita autenticato in data 03.07.2007 al n. 238504/13348 di repertorio del Notaio dott. Orazio De Giovanni, trascritto in data 24.07.2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, ai nn. 57176/31709.

\*\*\*

**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 92.700,00 (novantaduemilasettecento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 69.525,00 (sessantanovemilacinquecentoventicinque/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 24 ottobre 2019.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 2693/2016*", **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 € 69.525,00, 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 25 ottobre 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 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"*.

\*\*\*

#### CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, sempre con ordinanza in data 13 marzo 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 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 2 luglio 2019

(Avv. Luca Perata)