

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 492/2018

G.E. il dott. Giacomo Puricelli

Promossa da

Unicredit S.p.a. (C.F. 00348170101), poi sostituita, ex art. 111 c.p.c., da Angera Securitisation S.r.l. (C.F. 14521971003) e, per essa, quale mandataria per la gestione del credito, doBank S.p.a. (C.F. 00390840239), rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Massimo Gambini (C.F. GMBRRT60P27F205B), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via Cristoforo Madruzzo n. 10

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott. Giacomo Puricelli, del giorno 13 marzo 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **7 novembre 2019, alle ore 16,00**, al prezzo base di Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 105.000,00 (centocinquemila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano (MI), via Valassina n. 12, appartamento, piano secondo, composto da tre locali più servizi (ingresso/soggiorno, zona cottura, bagno, camera 1, camera 2), oltre terrazzo al piano terzo collegato da scala interna, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 189, particella 48, subalterno 707, zona

censuaria 2, Cat. A/3, classe 7, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 84 mq. (totale, escluse aree scoperte, 73 mq.), rendita catastale euro 1.332,46, via Valassina n. 12 piano: 2-3.

Confini dell'appartamento: NORD giardino, SUD altra unità/parti comuni scale, EST giardino, OVEST giardino.

Confini del terrazzo: NORD giardino, SUD altra unità, EST giardino, OVEST giardino.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

"Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: *L'appartamento e il terrazzo sono conformi alla scheda catastale depositata".*

"7.PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 340837/1986

Intestazione: omissis

Tipo pratica: **DOMANDA DI CONDONO SOPRALZO AD USO RESIDENZIALE E BOX AUTO PIANO TERRA**

Data: 26/09/1986 - PG. 340837.400

CONCESSIONE IN SANATORI N. 8183/03. DATA. 02.04.2003

AGIBILITA': 23.04.2003

Numero pratica: 1095900/2004

Intestazione: omissis

Tipo pratica: **DIA PER RECUPERO SOTTOTETTO**

Data: 02/11/2004 - PROG. 8915/2004

Numero pratica: 252350/2005

Intestazione: omissis

Tipo pratica: **DIA PER VARIANTI INTERNE/ESTERNE RECUPERO SOTTOTETTO**

Data: 15/03/2005 - PROG. 3527/2005

Numero pratica: 426290/2006

Intestazione: omissis

Tipo pratica: **DIA PER VARIANTI INTERNE RECUPERO
SOTTOTETTO**

Data: 04/05/2006 - PROG. 3409/2006

Numero pratica: 562437/2006

Intestazione: omissis

Tipo pratica: **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI**

Data: 09/06/2006

Numero pratica: 316516/2009

Intestazione: omissis

Tipo pratica: **AGIBILITA'**

Data: 22/04/2009"

"7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: L'unità immobiliare E' conforme all'ultima PRATICA EDILIZIA protocollata.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Omissis

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente"

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. Isabella Tangari pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: www.pvp.giustizia.it.

I beni sono pervenuti in capo all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Marco Schiavi, in data 11.06.2008, rep. 16641 racc. 8289, trascritto in

data 26.06.2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 38382/23045.

Stato di possesso: l'appartamento è occupato senza titolo opponibile alla procedura. In data 13.03.2019, il Giudice dell'esecuzione ha, pertanto, emesso l'ordine di liberazione dell'immobile, che verrà attuato a cura del custode giudiziario.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in **unico lotto**.
- 2) II prezzo base è di Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 105.000,00 (centocinquemila/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 6 novembre 2019.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 492/2018*", **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 € 105.000,00, 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 7 novembre 2019, alle ore 16,00 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, 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 2.500,00 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. Giacomo Puricelli, sempre con ordinanza in data 13 marzo 2019, ha confermato 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.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. 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 23 luglio 2019

(Avv. Alberto Comaschi)