

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**R.G.E. N. 1468/2018**  
**G.E. la dott.ssa Caterina Trentini**

Promossa da

Synergy Key S.r.l. (C.F. 06560760966), non in proprio, ma nella sua qualità di procuratrice di Banco BPM S.p.a. (C.F. 09722490969), poi sostituito, ex art. 111 c.p.c., da Leviticus SPV S.r.l. (C.F. 14978561000), rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Davide Arnaldi del foro di Milano, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via Pietro Cossa n. 2

- creditrice procedente -

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**(offerte in busta chiusa)**

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Caterina Trentini, del giorno 3 ottobre 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **15 ottobre 2020, alle ore 17.00**, al prezzo base di Euro 98.000,00 (novantottomila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Melzo (MI), via Verdi n. 20, appartamento**, piano primo, composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera, cameretta e due terrazzini, con annesso vano di cantina ad uso esclusivo posto al piano seminterrato.

La sopra descritta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Melzo al foglio **11**, particella **186**, subalterno **5**, Cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 70 mq. (totale, escluse aree scoperte, 68 mq.), rendita catastale euro 320,20, via Giuseppe Verdi n. 20 piano: 1.

Confini dell'appartamento: a nord, vano scala e appartamento di terzi; a est, via Verdi; a sud, part. 53; a ovest, cortile comune.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

\*\*\*

Si segnala, con riferimento all'anzidetto vano di cantina ad uso esclusivo, che lo stesso, sebbene effettivamente individuato nel corso del sopralluogo effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario, nonché constatato in uso da parte degli esecutati, oltre a non essere presente sulla scheda catastale, viene descritto nell'atto di provenienza, qui di seguito richiamato, quale bene in utilizzo e godimento esclusivo del proprietario dell'appartamento staggito, senza, tuttavia, che su di esso sia stato costituito alcun diritto reale, oggetto di successiva trascrizione.

\*\*\*

**Stato di possesso:** il bene è libero da persone.

\*\*\*

**La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:**

- 1) la vendita avrà luogo in **UNICO LOTTO**.
- 2) Il prezzo base è di Euro 98.000,00 (novantottomila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 73.500,00 (settantatremilacinquecento/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 14 ottobre 2020.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 1468/2018*", **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 € 73.500,00, 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 15 ottobre 2020, alle ore 17.00,** presso lo studio dell'avv. Alberto Comaschi, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti<sup>1</sup> e si procederà al loro esame.

---

<sup>1</sup> Si avvisa, in particolare, che gli offerenti persone fisiche dovranno essere muniti di un documento di identità in corso di validità.

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"*.

9) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.**

\*\*\*

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Barbara Zocchi Ramazzi, si riferisce, in ordine alla conformità catastale, edilizia e urbanistica, tra l'altro che:

"Conformità catastale:

*La pianta catastale non corrisponde allo stato dei luoghi:*

1) Sono stati modificati i tavolati interni di delimitazione del soggiorno e del locale sgabuzzino adiacente, ricavando un locale adibito a stanza con un'apertura nel vetrocemento sulla sommità della tramezza che si apre verso il soggiorno, ed è stata eliminata la porta tra il soggiorno ed il disimpegno.

*Per queste modifiche si rimanda alla regolarità edilizia.*

2) Si segnala altresì la presenza di una cantina pertinenziale ad uso esclusivo citata nell'atto di compravendita, mostrata dalla proprietaria, individuata e rilevata, la cui pianta non risulta allegata alla copia

depositata e richiesta presso la sede di via Manin, e in aggiunta non figura nella pianta catastale del Subalterno presente in Catasto.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della pianta catastale.

aggiornamento planimetria catastale: circa € 400,00

**Oneri Totali: € 400,00 circa".**

**"7. PRATICHE EDILIZIE:**

Immobile sito in **via Verdi 20 a Melzo (Mi):**

Numero pratica: 23/1957

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione stabile ad uso abitazione e negozio

Presentazione del 20/12/1956

Numero pratica: 44/1957

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: uova costruzione stabile ad uso abitazione e negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/1957

Nulla Osta rilasciato in data 11/04/1957

Abitabilità/agibilità richiesta in data 25/07/1958 e rilasciata in data 08/04/1959 al n. di prot. 44/1957.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto riguarda l'alloggio e per quanto visionato, sono state riscontrate internamente le seguenti irregolarità:

- Sono stati modificati i tavolati interni di delimitazione del soggiorno e del locale sgabuzzino adiacente, ricavando un locale adibito a stanza con un'apertura nel vetrocemento sulla sommità della tramezza



che si apre verso il soggiorno, ed è stata eliminata la porta tra il soggiorno ed il disimpegno.

Tali modifiche prive di alcun tipo di autorizzazione non soddisfano le attuali normative, pertanto andrà ripristinata la situazione originaria, previa presentazione di Cila in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: presentazione Cila in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: ricostruzione del tavolato delimitante il ripostiglio, previa demolizione dei setti presenti; inserimento del serramento eliminato.

Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Opere da eseguirsi: € 1.500,00 circa

**Oneri Totali: € 4.000,00 circa**

## **7.2 Conformità urbanistica:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato: PGT

Zona omogenea: Aperto a medio bassa densità (art. 29)

Immobile soggetto a convenzione: SI

Se sì, di che tipo? Oasi di Protezione Faunistica

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:  
NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,65  
mq/mq

Rapporto di copertura: 50%

Altezza massima ammessa: 15,40 m

Volume massimo ammesso: vedi PdR

Residua potenzialità edificatoria: NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note: Nessuna

**Note sulla conformità:**

Nessuna".

\*\*\*

Per tutti gli aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale e urbanistica del bene si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Barbara Zocchi Ramazzi, pubblicata, tra gli altri, sul portale: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

\*\*\*

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott.ssa Maria Borlone, in data 07.04.2008, al n. 73145 di repertorio ed al n. 11663 di raccolta, trascritto in data 24.04.2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 54269/30151.

\*\*\*

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Caterina Trentini, con ordinanza in data 2 gennaio 2019, ha nominato custode del compendio immobiliare 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, inoltre, 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, infine, che, stante l'emergenza sanitaria in atto, l'accesso alla sala ove si terrà la vendita sarà limitato ai soli offerenti, muniti dei presidi di sicurezza disposti dalla vigente normativa per il contenimento dell'epidemia Covid-19, previa misurazione della temperatura corporea e rilascio di dichiarazione scritta attestante il buono stato di salute.**

\*\*\*\*\*

avv. Alberto Comaschi con studio in Milano,  
Viale Bianca Maria n.24  
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:  
[a.comaschi@studiolegalecomaschi.it](mailto:a.comaschi@studiolegalecomaschi.it)

Per informazioni telefoniche:  
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 14 luglio 2020

(Avv. Alberto Comaschi)