

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. **M.G. MENNUNI**

Professionista delegato **Avv. Andrea ZOPPI**

1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **681/2017 R.G.E.**;

promossa da:

- **UniCredit S.p.A.**, con sede legale in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16, codice fiscale 00348170101, rappresentata e difesa dall'Avv. Elio Ludini del Foro di Roma, con domicilio eletto presso l'indirizzo di posta elettronica certificata studiolegaleludini@legalmail.it;

contro

Indicazione omessa ex art. 174, comma 9, D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196

Il sottoscritto Avv. Andrea ZOPPI, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 13 marzo 2018;
- il provvedimento del Presidente della Terza Sezione Civile del Tribunale di Milano Cron. n. 7/2018 del 28.3.2018;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **24 luglio 2018**, alle ore **14:00**, nel proprio studio a **Milano, Via Melegari n. 1**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

degli immobili pignorati - infra descritti - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) la vendita avrà luogo in n. 2 (due) lotti;
- 2) il prezzo base dei singoli lotti è pari a:
 - lotto n. 1: **Euro 445.000,00 (quattrocentoquarantacinquemila/00)**;
 - lotto n. 2: **Euro 300.000,00 (trecentomila/00)**;
- 3) le offerte di acquisto – separatamente per ciascun lotto - dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **23 luglio 2018** dalle ore **9:00** alle ore **13:00**, in busta chiusa, presso lo studio dell'Avv. Andrea Zoppi a **Milano, Via Melegari, 1**;

modalità dell'offerta

le offerte (in bollo da Euro 16,00) dovranno contenere:

- il numero della procedura esecutiva **R.G.E. 681/2017**;
- l'indicazione del numero di lotto al quale si è interessati (con avvertenza che per ogni lotto sarà necessario presentare un'offerta con la relativa cauzione e la documentazione completa);
- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio, particelle e subalterni);

- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale e il regime patrimoniale della famiglia;
- qualora offerente fosse una persona giuridica societaria, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta e al legale rappresentante), dovrà essere allegato certificato aggiornato del Registro delle Imprese e statuto o patti sociali vigenti e copia dell'eventuale procura notarile;
- l'indicazione della somma offerta;
- assegno circolare non trasferibile, intestato "Avv. Andrea Zoppi – R.G.E. 681/2017", portante **cauzione non inferiore ad un decimo della somma offerta per il relativo lotto.**

Le offerte, da considerarsi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno 120 giorni, saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a:

Lotto n. 1: Euro 333.750,00 (trecentotrentatremilasettecentocinquanta/00);

Lotto n. 2: Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00);

4) Il giorno **24 luglio 2018**, alle **ore 14:00**, è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c.. Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide per uno o più lotti, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per il Lotto 1 ed Euro 4.000,00 (quattromila/00) per il Lotto 2.**

Salvo che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ciascun immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso ciascun immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.p.c., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara relativa al medesimo immobile non arrivassero al prezzo base d'asta;

5) l'aggiudicatario di ciascun lotto, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare al professionista delegato Avv. Andrea Zoppi il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari;

6) gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive.

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). 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, a

titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'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.

7) L'Esperto nominato per la valutazione degli immobili pignorati, Ing. Alberto Mariani, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che essi sono stati edificati anteriormente al 1° settembre 1967 e, inoltre, quanto segue:

Sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie relative a entrambi i lotti: PG 388348/2014 CIA per diversa distribuzione degli spazi interni del 16.6.2014 e PG 133180/2015 CIA per diversa distribuzione degli spazi interni del 4.3.2015. Non sono state presentate domande di condono.

Conformità edilizia: con riferimento al Lotto 1, l'esperto non ha segnalato mancanze di conformità. Con riferimento al Lotto 2, l'esperto ha segnalato che non è stato effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune il cambio d'uso da abitazione ad ufficio per il subalterno 715 (derivante dalla soppressione del sub. 701 prima e del sub. 711 poi), irregolarità regolarizzabile mediante pratica in Comune.

L'Esperto ha inoltre segnalato che gli immobili costituenti il Lotto 1 e il Lotto 2 condividono alcuni impianti, che sono posti in due locali tecnici a confine tra i due lotti segnati nelle planimetrie come beni comuni non censibili, indicando i costi presumibili per la separazione degli impianti.

Il Lotto 1 è occupato in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura; il Lotto 2 è libero da persone e nella disponibilità del custode giudiziario.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 1

In Comune di **Milano, Via Domenico Cimarosa n. 4:**

- appartamento posto al piano secondo composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno, con annesso box autorimessa al piano interrato.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio **382**, particella **164**, subalterno **712**, Via Cimarosa n. 4, piano 2, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 6, rendita Euro 1.456,41 (l'appartamento);

- Foglio **382**, particella **164**, subalterno **10**, Via Cimarosa n. 4, piano S2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 18, rendita Euro 176,63 (l'autorimessa);

Coerenze da nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune, altra proprietà, Corso Vercelli, altra proprietà;
- dell'autorimessa: ente comune, altra proprietà, corsello comune, ente comune.

Con ogni accessorio e pertinenza e con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni.

Lotto n. 2

In Comune di **Milano, Via Cimarosa n. 4:**

- ufficio posto al piano secondo composto da tre locali, due bagni, ripostiglio, disimpegno e balcone.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio **382**, particella **164**, subalterno **715**, Via Cimarosa n. 4, piano 2, categoria A/10, classe 6, consistenza vani 4,5, rendita Euro 3.183,96.

Coerenze da nord in senso orario:

cortile comune, altra proprietà, Corso Vercelli, altra proprietà.
Con ogni accessorio e pertinenza e con la proporzionale quota di comproprietà sugli
enti comuni.

*** * * * ***

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere
compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal
Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso
lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita in Milano, Via Melegari n. 1.

Per ogni informazione sull'incanto e le visite all'immobile rivolgersi - **in orario e
giorni di ufficio** - al professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Andrea
ZOPPI, Via Melegari n. 1, 20122 Milano, mobile 347/429.27.45 – a.zoppi@azlaw.it.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare uno dei seguenti siti
Internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.trovoaste.it e
www.legalmente.net.

Avv. Andrea ZOPPI