

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **S. CATERBI**

Professionista delegato e Custode giudiziario **Avv. Andrea ZOPPI**

1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura di esecuzione immobiliare **R.G.E. 597/2018**

promossa da:

UNIPOLReC S.p.A., c.f. 03678981204, con sede legale in Bologna, Piazza Sergio Vieira De Mello n. 6, quale successore nel credito di **Unipol Banca S.p.A.**, rappresentata e difesa dall'Avv. Prof. Emilio Tosi ed elettivamente domiciliata presso lo stesso in Milano, Via Larga n. 7;

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 11.12.2018, che ha altresì disposto non procedersi alla gara telematica;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate, nonché l'art. 41 del D.Lgs. 385/1993;

AVVISA

che il giorno **5 marzo 2019**, alle ore **16:00**, nel proprio studio a **Milano, Via Melegari n. 1**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

dell'immobile pignorato - infra descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto e senza gara telematica;
- 2) il prezzo base è pari a **Euro 110.000,00** (centodiecimila/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **4 marzo 2019** dalle ore **9:00** alle ore **13:00**, in busta chiusa, presso lo studio dell'Avv. Andrea Zoppi a **Milano, Via Melegari n. 1**;

modalità dell'offerta

L'offerta (in bollo da Euro 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **R.G.E. 597/2018**;
- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio, particella e subalterno);
- 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), 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 "**Trib. Milano RGE 597/2018**", portante **cauzione** non inferiore a **un decimo della somma offerta**.

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 Euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00).

4) Il giorno **5 marzo 2019**, alle **ore 16:00**, 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, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di Euro 2.000,00 (duemila/00)**.

Salvo che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, l'immobile sarà aggiudicato al maggiore 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, l'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 non arrivassero al prezzo base d'asta;

5) trattandosi di esecuzione avente per oggetto immobili gravati da ipoteca a garanzia di mutuo di credito fondiario, l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla Banca (salvo che intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) quella parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 e dovrà versare, nello stesso termine, al professionista delegato Avv. Andrea Zoppi, l'eventuale residuo 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) l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed 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 dell'immobile pignorato, Arch. Ennio Marco Barone, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e che, per quanto concerne la conformità edilizia, sussiste una non conformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale di impianto del 30/12/1958, che rispecchia quanto previsto nella tavola grafica della Licenza Edilizia originaria. In particolare, è stata modificata la superficie della cucina e, di conseguenza, della camera adiacente, spostando il tramezzo divisorio fra i due ambienti a favore della prima e creando una porta di accesso a quest'ultima nel corridoio. La situazione potrà essere sanata presentando, in concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, pratica CILA in sanatoria per lavori già eseguiti e successivo aggiornamento scheda DOCFA, con indicazione delle pertinenze (cantina), non presenti nella scheda catastale. I costi totali relativi a spese tecniche, diritti erariali, sanzioni e oblazioni comunali vengono stimati in Euro 2.500,00 circa, importo già decurtato dal prezzo base.

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

8) L'immobile è occupato da soggetti terzi senza titolo, e verrà liberato a cura e spese della procedura.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Milano, Via Valsassina n. 22:**

- appartamento sito al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, balcone, con annesso vano cantina al piano cantinato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio **10**, particella **41**, subalterno **29**, Via Valsassina n. 22, piano 2-S1, interno 1, scala B, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 80 mq., totale escluse aree scoperte 79 mq., rendita Euro 525,49.

Coerenze dell'appartamento, in senso orario: pianerottolo e vano scala comuni, area comune, proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina, in senso orario: proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, area comune.

Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

AVVERTENZE: la cantina di pertinenza non è rappresentata graficamente nella planimetria catastale depositata, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento, a propria cura e spese.

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 Custode Giudiziario **Avv. Andrea Zoppi** - tel. 347.4292745 - email: **a.zoppi@azlaw.it**.

R.G.E. 597/2018

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

Milano, 27 dicembre 2018

Avv. Andrea Zoppi