

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. **G. FIENGO**

Professionista delegato **Avv. Andrea ZOPPI**

Custode giudiziario **SIVAG S.p.a.**

1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 2647/2015**,

promossa da:

Unione di Banche Italiane S.C.p.a., con sede in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n. 8, c.f. 03053920165, procuratrice di **UBI Finance S.r.l.**, con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 70, c.f. 06132280964, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Pesenti ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Milano, Via Correggio n. 43;

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. nel procedimento in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 17 settembre 2019, che ha altresì disposto l'esclusione della vendita 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 **28 gennaio 2020**, 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;
- 2) il prezzo base è pari a **Euro 151.000,00** (centocinquantunomila/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **27 gennaio 2020** 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 **R.G.E. 2647/2015**;
- 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 l'indicazione del 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;
- in caso di intervento per procura, anche per persona da nominare ex artt. 571, 579 u.c. e 583 c.p.c., e anche qualora sia rilasciata dal legale rappresentante di una società a soggetto estraneo all'organo di amministrazione, la procura dovrà avere forma notarile, essere una procura speciale (non saranno ammesse procure generali) ed essere conferita esclusivamente ad un avvocato iscritto in Italia ad un Ordine degli Avvocati, nonché contenere espressamente il potere di partecipare alla gara ex art. 573 c.p.c., anche senza limitazioni di importi per gli eventuali rilanci;
- l'indicazione della somma offerta;
- assegno circolare non trasferibile, intestato "**PROC. ESEC. N. 2647/2015 RGE**", portante **cauzione** non inferiore ad **un decimo della somma offerta**.

Le offerte sono da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno 120 giorni, e 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 113.250,00 (centotredicimiladuecentocinquanta/00).

4) Il giorno **28 gennaio 2020**, 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 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**.

Salvo che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, l'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 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 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. Mariangela Sirena, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha dichiarato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato edificato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Peschiera Borromeo il 24.9.2011 n. 11 e successivamente sono stati eseguiti lavori interni di cui alla DIA del 29.10.2004. L'Esperto ha inoltre precisato, al punto 4.3.1. della relazione di stima, che lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme all'ultima planimetria depositata presso il Comune di Peschiera Borromeo, relativa alla P.E. n. 275/2001 del 26.06.2001 e alla Denuncia di Inizio Attività del 10.11.2004, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche: - presenza nel soggiorno/pranzo di un camino in cartongesso; - il muro della porta di ingresso del bagno è stato spostato di cm. 10 c.ca, così che il locale bagno risulta avere dimensioni maggiori ed il disimpegno dimensioni inferiori. L'esperto ha rilevato che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali sono verificati e che l'unità immobiliare è conforme al Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Peschiera Borromeo. Lo stato di fatto del box è invece conforme all'ultima planimetria, di cui sopra. Al punto 4.3.2. della relazione l'Esperto ha inoltre dichiarato che lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale del 30.06.2004 per le motivazioni già indicate al punto 4.3.1., oltre che per la presenza di un errore di destinazione e di grafica, in quanto viene indicato balcone anziché portico, aperto sul giardino. Lo stato di fatto del box è conforme alla planimetria catastale del 30.06.2004.

L'Esperto ha segnalato di aver visionato il fascicolo edilizio dell'immobile e di aver accertato la presenza delle seguenti pratiche edilizie: - Concessione Edilizia P.E. n. 275/2001 del 26.06.2001 prot. n. 19348 con relativi c.a. e approvazione progetto da parte dei VV.F. del 23.10.2001 pratica n. 343138; - Denuncia di Inizio Attività P.E. 261/2003 del 10.11.2004 prot. 23899, con fine lavori del 05.11.2004 prot. n. 23619 del 08.11.2004 (relativa al Comparto n. 6, ma comprensiva anche dei disegni del Comparto n. 5 – unità immobiliari oggetto di pignoramento) e richiesta del rilascio del certificato di prevenzioni incendi, relativo alla suddetta pratica n. 343138. 7.3. Domanda di abitabilità: richiesta per il rilascio del certificato di agibilità del 08.11.2004 e successive integrazioni, con autorizzazione di Agibilità del Comune di Peschiera Borromeo del 08.03.2007.

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 dal debitore esecutato e dalla sua famiglia e verrà liberato a cura del custode giudiziario Sivag S.p.A.. Eventuali beni mobili abbandonati dall'esecutato dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel complesso immobiliare denominato "Residenza Quadrifoglio 4 – Comparto 5" sito in Comune di **Peschiera Borromeo (MI), Via Caduti di Nassiriya n. 8:**

a) appartamento ad uso abitazione al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, camera, servizi e portico, con annessi giardino di proprietà e vano di cantina al piano interrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **17**, particella **61**, subalterno **33**, Via Caduti di Nassiriya n. 8, piano T-S1, scala C, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 63, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 60, rendita Euro 526,79.

Coerenze, in senso orario:

- dell'appartamento con giardino: mapp. 62, sub. 34, vano scale comune (sub. 4), sub. 36, sub. 23;

- della cantina: box sub. 128, box sub. 129, cantina sub. 34, corridoio comune, locali sub. 3.

b) box autorimessa al piano interrato censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio **17**, particella **61**, subalterno **136**, Via Caduti di Nassiriya n. 8, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq., superficie catastale totale 20 mq., rendita Euro 61,97.

Coerenze, in senso orario: terrapieno, box sub. 137, corsello di manovra (sub. 1), terrapieno.

Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

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

R.G.E. 2647/2015

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 rivolgersi - **in orario e giorni di ufficio** - al professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Andrea ZOPPI, Via Melegari n. 1, 20122 Milano, tel. 02.84131387 – e-mail: aste@azlaw.it.

Per le visite all'immobile rivolgersi al Custode Giudiziario SIVAG S.p.A. - tel. 02/26.95.20.07 – fax 02/58.01.43.48 – e-mail: immobiliare@sivag.com - siti Internet: www.sivag.com – www.astagiudiziaria.com.

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, 5 novembre 2019

Avv. Andrea ZOPPI