

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **S. VAGHI**

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

1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura di esecuzione immobiliare **R.G.E. 762/2020**

promossa da:

Banca di Credito Cooperativo di Milano S.C., con sede in Carugate (MI), Via Alcide De Gasperi n. 11, c.f. 01132850155, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Carlo Verticale e Simona Dinetta ed elettivamente domiciliata presso lo studio degli stessi in Milano, Via Durini n. 4;

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 24.11.2021, 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 **27 aprile 2022**, 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.

AVVISO IMPORTANTE: In considerazione del numero di offerte presentate, la sede dell'asta potrà essere spostata dal delegato in altro luogo che verrà reso noto dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte (quindi il pomeriggio prima della data dell'asta), mediante **avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie** (pvp.giustizia.it) nella sezione EVENTI SIGNIFICATIVI relativa alla vendita o al lotto oggetto di vendita; **è, pertanto, onere degli offerenti verificare, prima dell'asta, l'eventuale pubblicazione dell'avviso di trasferimento del luogo ove l'asta verrà celebrata.**

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto e senza gara telematica;
- 2) il prezzo base è pari a **Euro 131.000,00** (centotrentunomila/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **26 aprile 2022** 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. 762/2020**;
- 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 indicazioni riguardo al 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. Imm.re RGE n. 762/2020**", portante **cauzione** non inferiore ad **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 98.250,00 (novantottomiladuecentocinquanta/00).**

4) Il giorno **27 aprile 2022**, alle **ore 15:00**, 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 ad 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 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) 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, Ing. Claudio Stefanati, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, ha dichiarato che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è iniziata anteriormente all'1.09.1967 in forza delle seguenti licenze edilizie: Licenza Edilizia del 16/04/1959, Atti 26246/6887 - Licenza Edilizia del 25/03/1957, Atti 9215/5211. Successivamente sono stati rilasciati: - Certificato di Agibilità n. 241 del 06/06/2011. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 126 del 16/02/2017, ATTI 73576.0/2017 e Certificazione di Abitabilità – Agibilità per Permesso di Costruire in Sanatoria. Il perito estimatore ha inoltre accertato la non conformità edilizia dell'immobile in quanto non è conforme al disegno di progetto relativo alla licenza edilizia del 16.04.1959, Atti 26246/6887. Nello specifico, il perito segnala: che “nell'unità immobiliare in oggetto non è presente il tavolato che divideva la cucina dall'ingresso (quest'ultimo fungeva da antibagno) e pertanto il bagno comunica direttamente con la cucina ed è sprovvisto di antibagno ...”. Inoltre, l'appartamento al momento del sopralluogo non risultava conforme al disegno di progetto del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 126 del 16/02/2017 “poiché sul disegno delle “modifiche effettuate” è stata dichiarata, rispetto allo stato originario, la demolizione della parete che divideva la cucina dall'ingresso ma nel disegno relativo allo “stato di fatto rilevato” è stata invertita la posizione della cucina con il soggiorno contrariamente allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo effettuato dallo scrivente dove la cucina ha mantenuto la sua posizione originaria e pertanto la cucina nello stato di fatto comunica direttamente con il bagno ed è sprovvista di antibagno ...”.

L'Ing. Stefanati ha altresì dichiarato la non conformità catastale in quanto “nell'unità immobiliare in oggetto non è presente il tavolato che originariamente divideva la cucina dall'ingresso e che risulta impropriamente indicato con una linea tratteggiata sulla planimetria catastale”.

Le suddette irregolarità sono sanabili come indicato dal perito estimatore ai punti 7.2. e 7.3 della perizia di stima.

L'esperto ha inoltre segnalato che mancano le porte del bagno e della camera da letto matrimoniale e che manca la specchiatura di vetro della porta del locale soggiorno, nonché la presenza di un tubo verde di plastica di piccolo diametro che corre in alto

lungo l'angolo del soffitto del locale cucina e continua nell'angolo del soffitto della camera matrimoniale fino a raggiungere la parete divisoria con il bagno; in merito si precisa che in mancanza di eventuali saggi nella muratura non è stato possibile verificare l'eventuale collegamento con gli impianti esistenti e lo scopo della presenza del tubo. L'accertamento in merito a tale tubatura e l'eventuale rimozione dovranno essere fatte a cura e spese dell'aggiudicatario.

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 dai debitori eseguiti e verrà liberato a cura e spese della procedura con procedura che verrà avviata successivamente all'emissione del decreto di trasferimento su espressa richiesta dell'aggiudicatario. Eventuali beni mobili abbandonati dall'esecutato dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di **Milano, Via Giambellino n. 30:**

- appartamento posto al piano rialzato composto da ingresso e disimpegno, cucina, due camere e un bagno, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio **513**, particella **351**, subalterno **70**, Via Giambellino n. 30, piano T, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 59, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 59, rendita Euro 406,71.

Coerenze, da nord in senso orario: pianerottolo e corridoio comuni, altra unità immobiliare, via Metauro, Via Giambellino, androne comune.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c.

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, tel. 02.84131387 – e-mail: aste@azlaw.it.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare uno dei seguenti siti Internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovocasa.corriere.it,

www.trovoaste.it, www.legalmente.net, www.entitribunali.it,

www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it,

www.venditepubblichenotarili.notariato.it, e nella sezione annunci dei siti www.repubblica.it e www.avvisinotarili.notariato.it

Milano, 1 febbraio 2022

Avv. Andrea Zoppi