

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

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

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

\*\*\*\*\*

**3° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

\*\*\*\*\*

Nelle procedure di esecuzione immobiliare riunite **R.G.E. 364/2019 + 458/2020**

promosse da:

**Condominio 2 di Opera**, Via Sporting Mirasole n. 18-20, in persona dell'amministratore *pro-tempore*, c.f. 97540340151, rappresentato e difeso dall'Avv. Giuseppe Capalbo ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso in Cernusco Sul Naviglio (MI), Via Pontida n. 9;

e da:

**Red Sea SPV S.r.l.**, con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, c.f. e p.iva 04938320266, e per essa Prelios Credit Servicing S.p.A., con sede in Milano, Via Valtellina n. 15/17, c.f. 08360630159, rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Lo Giudice ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Milano, Viale Bianca Maria n. 24;

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 5.11.2019, che ha altresì disposto non procedersi alla gara telematica;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;
- l'art. 54-ter del D.L. del 17 marzo 2020 n. 18 conv. con mod. nella L. n. 27/2020, in virtù del quale è stata revocata l'asta del 21.04.2020;
- il decreto emesso dal G.E. in data 11.04.2022 a seguito della decadenza dall'aggiudicazione avutasi nella vendita senza incanto del 30.11.2021;

**AVVISA**

che il giorno **12 luglio 2022**, alle ore **15:00**, 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](http://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 163.200,00** (centosessantatremiladuecento/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **11 luglio 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. 364/2019 + 458/2020**;
- 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. n. 364/2019 RGE**", 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 122.400,00 (centoventiduemilaquattrocento/00).**

- 4) Il giorno **12 luglio 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 3.000,00 (tremila/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 al professionista delegato Avv. Andrea Zoppi il saldo del prezzo di aggiudicazione, 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. Rosa Maria Mascia, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, ha precisato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito in forza di concessione edilizia n. 48/73 rilasciata il 21.7.1977 e successive varianti, per lavori di nuova edificazione, presentata il 24/12/1973 con il n. 29/73 di protocollo, agibilità rilasciata il 21/07/1977 con il n. 48/73 di protocollo. Per quanto riguarda la conformità edilizia e catastale, l'esperto ha rilevato le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, tramite chiusure di aperture interne ed erezioni nuovi tavolati, atti a creare nuovi ambienti. Le difformità sono regolarizzabili mediante CILA con versamento di € 1.000,00 quale sanzione, come da art. 6, comma 5, del D.P.R. 380/2001. Costi di regolarizzazione: sanzione e parcella professionista: indicativamente € 1.800,00 e DOCEFA, il cui costo può essere indicato in circa € 600,00.

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 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 DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Opera (MI)**, località **Noverasco**, Via **Sporting Mirasole n. 20:**

- appartamento sito nell'edificio B12 (Condominio 2), al piano secondo, composto da tre locali, soggiorno, tre bagni, cucina, ripostigli, disimpegni, ampio terrazzo loggiato e balcone, oltre a cantina di pertinenza al piano interrato e posto auto al piano seminterrato dell'edificio B14 (Condominio 3), il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio **1**, particella **157**, subalterno **4**, Via Sporting Mirasole n. 20, piano 2-S1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale mq. 133, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita Euro 1.229,17 (l'appartamento e la cantina);

foglio **1**, particella **153**, subalterno **41**, Via Sporting Mirasole n. 24, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita Euro 24,17.

Coerenze, in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune su tre lati, altra proprietà, vano scale-pianerottolo comuni, cortile comune;

- della cantina: cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi;

- del posto auto: passaggio comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento per il "Condominio n. 2" ai mappali 286, 156, 157, 156 subalterno 701, mentre per il "Condominio n. 3" con particolare riferimento ai mappali 153, 154 e 288 e alla quota proporzionale degli enti supercondominali dell'intero complesso, nella quale sono comprese le aree destinate a verde e strade distinte ai mappali 278, 6, 143 138, 287, 289, 290, 285 e 164 del foglio 1 del Catasto Terreni.

**\* \* \* \* \***

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](mailto:aste@azlaw.it).

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

Milano, 22 aprile 2022

Avv. Andrea Zoppi