

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. 1552/2015**

promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, c.f. e p.iva 00884060526, ora, a seguito di cessione del credito, **Prelios Credit Solutions S.p.a.**, con sede in Milano, Via Valtellina n. 15/17, c.f. e p.iva 13048380151, in qualità di mandataria di **Siena NPL 2018 S.r.l.**, con sede in Roma, Viale Piemonte n. 38, c.f. e p.iva 14535321005, rappresentata e difesa dall'Avv. Alfonso Mezzotero ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Milano, Piazza Bertarelli 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 30.11.2021, che ha altresì disposto non procedersi alla gara telematica;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **27 aprile 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) 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 359.000,00** (trecentocinquantanovemila/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. 1552/2015**;
- 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 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. n. 1552/2015 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 269.250,00 (duecentosessantanovemiladuecentocinquanta/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 5.000,00 (cinquemila/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. Alessandra Mariino, in merito alla **conformità urbanistica, edilizia e catastale** dell'immobile ha dichiarato quanto segue che il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

Nulla osta per esecuzione di lavori edili numero 22/73 prot. 2383 in data 10/10/1973;

Autorizzazione prot. 1050 del 17/10/1980 per realizzazione dei vani coperti sui terrazzi;

Autorizzazione prot. 6847 in data 03/08/1984 per installazione di grate sulle scale condominiali;

Autorizzazione di abitabilità n. 13/80 in data 17/10/1980;

e ha evidenziato alcune irregolarità.

Per quanto attiene alla **conformità edilizia**, la distribuzione di tavolati rilevata alla data del sopralluogo presenta alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie in atti: - La cucina è in posizione differente da quanto previsto in progetto - I tavolati nella zona giorno sono in posizione differente rispetto al progetto - Il disimpegno zona notte presenta una diversa suddivisione degli spazi rispetto a quanto previsto in progetto - A piano settimo è stato realizzato un vano ripostiglio con pareti vetrate, non previsto a progetto. Inoltre, si rileva che nella camera-studio adiacente il soggiorno è presente una porta-finestra di accesso al balcone, non rappresentata nelle planimetrie di progetto né sulla scheda catastale. Si tratta presumibilmente di una variante in corso d'opera, mai formalizzata con pratica edilizia in variante: una porta-finestra nella medesima posizione era prevista in progetto per gli appartamenti ai piani 1°, 3° e 5°. Sulla base della documentazione messa a disposizione dal competente ufficio del Comune di Opera, non risulta la presentazione di pratiche edilizie relative a queste modifiche. La scheda catastale in atti è datata 1976. La distribuzione dei tavolati rappresentata nella scheda catastale, a sua volta, differisce lievemente da quanto rappresentato nella planimetria di progetto depositata in Comune. Per quanto riguarda, invece, la **conformità catastale**, la distribuzione di tavolati rilevata alla data del sopralluogo corrisponde sostanzialmente a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti, a meno di alcune lievi difformità: - Lieve differenza nella forma dell'angolo parete tra cucina e soggiorno - Presenza di un tavolato nel soggiorno, non rappresentato nella planimetria catastale -

Presenza di porta-finestra nel locale studio, non rappresentata nella planimetria catastale - Il ripostiglio zona notte rappresentato nella planimetria catastale di fatto non è presente. - A piano settimo è stato realizzato un vano ripostiglio con pareti vetrate, non previsto a progetto. Ai fini della regolarizzazione di quanto esposto, il perito estimatore ha precisato che sarà necessario presentare pratica SCIA in sanatoria e scheda catastale aggiornata, per la regolarizzazione della distribuzione dei locali e della porta-finestra a piano sesto. Per quanto riguarda il piano settimo sarà necessario provvedere alla rimozione delle pareti vetrate del ripostiglio.

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. Eventuali beni mobili abbandonati dall'esecutato dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Opera (MI)**, Via Alessandro Manzoni n. 12 (appartamento) e Via **Ciro Menotti n. 3 (box auto)**:

- appartamento posto al piano sesto e settimo così composto: al piano sesto ampio locale ingresso-soggiorno con zona pranzo, scala di accesso al piano settimo, cucina, ripostiglio, quattro balconi, disimpegno zona notte, tre camere, due bagni e un balcone; al piano settimo: ampio terrazzo, veranda, bagno e ripostiglio; oltre a pertinenziali vano cantina e box auto al piano interrato.

Il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **5**, particella **263**, subalterno **21**, Via Manzoni n. 12, piano 6-7-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 11, superficie catastale totale mq. 182, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 163, rendita Euro 1.363,45 (appartamento e cantina);

- foglio **5**, particella **264**, subalterno **59**, Via **Ciro Menotti n. 3**, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq., superficie catastale totale 27 mq., rendita Euro 87,85 (box auto).

Coerenze, da sud in senso orario:

appartamento piano 6°: cortile comune su tre lati, vano scala comune, altra u.i. proprietà di terzi;

appartamento piano 7°: cortile comune su tre lati, vano scala comune, terrazzo annesso ad altra u.i. proprietà di terzi;

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

box auto: cortile comune, altra u.i. proprietà di terzi, corridoio comune, cortile 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.

R.G.E. 1552/2015

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.venditepubbliche notarili.notariato.it, www.immobiliare.it, e nella sezione annunci dei siti www.milano.repubblica.it e www.avvisinotarili.notariato.it.

Milano, 3 febbraio 2022

Avv. Andrea Zoppi