

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. **C.S. BOERCI**

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

7° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura di esecuzione immobiliare **R.G.E. 1527/2017**,

promossa da:

Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo soc. coop., con sede in Binasco (MI), c.f. 00772010153, rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Marceca e presso lo stesso elettivamente domiciliata in Milano, Via Santa Sofia n. 14;

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 14.02.2019, che ha altresì disposto l'esclusione della vendita telematica;
- i decreti del Giudice dell'Esecuzione del 5.03.2020, del 4.04.2022 e del 23.03.2023 e di decadenza dei precedenti aggiudicatari;
- il verbale di udienza del 6.02.2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita;
- l'ulteriore decreto del Giudice dell'Esecuzione del 28.09.2024 di decadenza dell'ultimo aggiudicatario; quest'ultimo contenente indicazioni per la prosecuzione delle attività di vendita;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **5 febbraio 2025**, alle ore **15:00** presso lo **Studio Eptalex 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;
- 2) il prezzo base è pari a quello dell'ultima asta, **Euro 130.000,00** (centotrentamila/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **4 febbraio 2025** dalle ore **9:00** alle ore **13:00**, in busta chiusa, presso lo **studio Eptalex 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. 1527/2017**;
- 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, se coniugato;
- 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 "**PROC. ESEC. N. 1527/2017 RGE**", portante **cauzione** non inferiore al **25% (venticinque per cento)** 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 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00).

- 4) Il giorno **5 febbraio 2025**, 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 2.000,00 (duemila/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) 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 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. Gerlando Trapani, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Per quanto attiene la conformità edilizia e catastale, ha rilevato le seguenti difformità:

a) nel soffitto dell'ingresso e in parte nel soffitto del soggiorno è stato creato un controsoffitto alto 10 cm;

b) nel disimpegno il soffitto è stato ribassato di 70 cm, creando un ripostiglio;

c) nella parete di fronte alla porta di ingresso è stata realizzata una contro parete in cartongesso per ospitare una porta a scrigno che non è mai stata messa in opera;

d) manca la porta che divide il disimpegno dalla sala di ingresso. Le difformità sono regolarizzabili mediante: una "domanda di concessione in sanatoria" ai sensi del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni per lavori eseguiti in assenza della relativa "D.I.A." ora "C.I.L.A." (Certificazione Inizio Lavori Asseverata). Costi di regolarizzazione stimabili in: Sanzione pecuniaria + spese tecniche: € 800,00, Diritti di segreteria + spese tecniche: € 1.000,00

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 dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia. La procedura di liberazione verrà avviata solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento. Eventuali beni mobili abbandonati dall'esecutata dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Milano, Via Valsassina n. 12:**

- appartamento al piano primo composto da tre locali, servizi e disimpegno, con annessa cantina al piano interrato.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio **10**, particella **43**, subalterno **12**, Via Valsassina n. 12, piano 1-S1, interno 1, scala B, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 81 mq., totale escluse aree scoperte 80 mq., rendita Euro 525,49.

Coerenze:

- dell'appartamento: nord-est, area comune ed ente comune; a sud-est, enti comuni e appartamento n. 11; a sud-ovest, area comune; a nord-ovest, area comune e appartamento di terzi;

- della cantina: nord-est, corridoio comune; a sud-est, cantina n. 11; a sud-ovest, area comune; a nord-ovest, cantina n. 13.

Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

AVVERTENZE: dai titoli di provenienza l'immobile risulta essere identificato con il numero interno 12. All'immobile in oggetto risulta essere legato da vincolo di pertinenzialità, ai sensi dell'art. 9 L. 24.03.1989 n. 122, il box auto sito in Comune di Novate Milanese (MI), Via Alba, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 97, subalterno 17.

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.

La richiesta di fissazione di appuntamento per la visita all'immobile deve inderogabilmente essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare uno dei seguenti siti Internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.aste.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.immobiliare.it e la sezione annunci del sito www.repubblica.it.

Milano, 28 ottobre 2024

Avv. Andrea ZOPPI