

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. **R. ANGELINI**

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

**1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(LOTTO 1)**

Procedura di esecuzione immobiliare **R.G.E. 25/2024**,
promossa da:

Indicazione omessa ex art. 174, comma 9, D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196

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 25.01.2025, che ha disposto la vendita con modalità analogiche con riferimento al solo Lotto 1;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **15 maggio 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 un unico lotto;
- 2) il prezzo base è pari a **Euro 800.000,00 (ottocentomila/00)**;

3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **14 maggio 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. 25/2024;**
- 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) copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria ovvero la procura, se del caso (che può essere rilasciata solo a un avvocato);
- l'indicazione della somma offerta;
- assegno circolare non trasferibile, intestato "**PROC. ESEC. N. 25/2024 RGE**", portante **cauzione non inferiore al 10% (dieci 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 600.000,00 (seicentomila/00).

4) Il giorno **15 maggio 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 5.000,00 (cinquemila/00).**

Salvo che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ciascun 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 gli immobili verranno assegnati 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, 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 agli aggiudicatari dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari;

6) AVVERTENZA: si segnala che, ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c.: “Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà restituire debitamente compilato il modulo antiriciclaggio pubblicato con il presente avviso o che potrà essere richiesto al professionista delegato, con avvertimento che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare, fra l'altro, la sospensione della vendita, l'omessa emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e la revoca dell'aggiudicazione;

7) gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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.

L'Esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato, Arch. Antonio Papaccio, in merito alla verifica urbanistica, edilizia e catastale, ha svolto approfondite considerazioni nella relazione di stima, in particolare al punto 7, che si invitano gli interessati ad esaminare e approfondire e che devono intendersi qui integralmente riportate. In particolare, il perito estimatore, precisato che la costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il primo settembre 1967, ha reperito le seguenti pratiche edilizie presso il competente Ufficio del Comune:

Licenza edilizia n. 3439 del 31.08.1968

Licenza edilizia n. 424 del 16.12.1970

Licenza edilizia n. 1010 del 28.07.1976

Licenza di abitabilità N. 212 del 8.03.2012

Concessione in sanatoria n. 1440 del 23.10.1990, atti 133823/106332/86 (richiesta di condono del 2.04.1986), ristrutturazione di unità immobiliare residenziale posta al piano secondo e modifiche di facciata. Il nulla osta non è stato rilasciato ma è da ritirare presso l'ufficio condono del Comune di Milano previo pagamento degli oneri di urbanizzazione e relativi interessi per il tardivo pagamento.

L'Esperto ha poi dichiarato la **NON conformità edilizia e catastale**, segnalando

quanto segue.

Mancanza di conformità edilizia:

“Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata alla sanatoria del 1990 (ultimo titolo edilizio), la concessione in sanatoria, ai fini della sua efficacia, deve essere ritirata presso l'ufficio condono del comune di Milano, previo pagamento degli oneri ed eventuali interessi o more. Gli abusi consistono in una diversa ripartizione interna dell'alloggio con la demolizione e la costruzione di tavolati in mattoni di forato, la chiusura interna di una delle due porte di accesso all'alloggio, l'apertura di un foro nella soletta sovrastante con l'avvenuta installazione di una scala in legno per collegare l'immobile oggetto di procedura che è posto al piano secondo con l'alloggio posto al piano terzo, alloggio anch'esso di proprietà dell'esecutata e/o della sua famiglia.

Ai fini della regolarità edilizia la scala di collegamento all'alloggio sovrastante andrà rimossa e si dovrà procedere alla chiusura del foro praticato nella soletta di collegamento alla proprietà sovrastante. Si rende inoltre necessaria la verifica statica del solaio da parte di un ingegnere strutturista per il foro praticato nel solaio. Le altre modifiche interne avvenute in assenza di titolo edilizio possono o essere sanate mediante una pratica di sanatoria per mezzo di un tecnico abilitato, oppure rimosse, ripristinando lo stato rappresentato nell'ultimo nulla osta del 1990. Ai fini della quantificazione dei costi necessari alla regolarizzazione dell'alloggio lo scrivente opererà una decurtazione forfettaria dal valore stimato del bene.”.

Mancanza di conformità catastale:

“Dopo la regolarizzazione dell'alloggio, mediante la rimozione totale degli abusi o la rimozione parziale e successiva sanatoria, se lo stato ultimo sarà comunque difforme dalla planimetria catastale agli atti, si dovranno redigere due nuove planimetrie aggiornate con costi di circa € 1.200,00. I costi saranno computati nella decurtazione dal valore finale stimato.”.

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.

9) Stato occupativo: l'immobile è abitato dal debitore esecutato e verrà liberato **successivamente all'emissione del decreto di trasferimento**, a cura e spese della procedura esecutiva, su richiesta dell'aggiudicatario.

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di **Milano, Via Alfonso Lamarmora n. 1:**

- appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso, due locali, due camere, due servizi, lavanderia, cucina, un terrazzo, oltre a vano di cantina pertinenziale al piano quarto interrato, il tutto censito al catasto fabbricati del detto comune al foglio **438**, particella **201**, sub. **107**, Via Alfonso Lamarmora n. 1, piano S4-2, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale 124 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita Euro 1.420,26.

Coerenze:

- dell'appartamento: appartamento di terzi sub. 106, cortile comune, appartamento di terzi sub. 809 e corridoio comune;
- della cantina: cantina di terzi interno 1, corridoio comune, box di terzi e giardino comune.

Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

Avvertenze: come meglio indicato nella relazione di stima, l'appartamento risulta collegato, nello stato di fatto, all'appartamento soprastante (Lotto 3 non oggetto di vendita) mediante scala interna priva di autorizzazione, che andrà rimossa, a cura e spese dell'aggiudicatario, successivamente al trasferimento.

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, presso lo Studio Eptalex.

Per ogni informazione sull'incanto e le visite all'immobile rivolgersi - **in orario e giorni di ufficio** - al Custode Giudiziario **Avv. Andrea Zoppi** - 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.entitribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito www.repubblica.it.

Milano, 5 febbraio 2025

Avv. Andrea ZOPPI