

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **Laura Cesira STELLA**

Professionista delegato e Custode **Avv. Carlo BOSSI**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura di esecuzione immobiliare **R.G.E. 292/2022**

promossa da:

- IFIS NPL Servicing Spa, con sede in Venezia Mestre (quale mandataria di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**;

contro

- *omissis*

Il sottoscritto Avv. Carlo Bossi, 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 12/04/2023;

- il provvedimento del G.E. emesso in data 13/11/2023, con il quale ha autorizzato ulteriori due esperimenti di vendita prevedendone modalità tradizionale analogica e con il deposito di offerte in forma cartacea;

- gli articoli 591 bis e 570 c.p.c.;

considerato

-che gli esperimenti vendita precenti sono andati deserti come da verbali depositati nel fascicolo informatico;

AVVISA

che il giorno **27 Novembre 2024**, alle ore **16,00**, presso il suo studio a **Milano, Via Pier Lombardo n. 7**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

dell'immobile pignorato - *infra* descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate;

* * * * *

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 53.120,00** (cinquantatremilacentoventi/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, negli orari di ufficio, **esclusivamente** il giorno **26 Novembre 2024** dalle ore **10,00** alle ore **13,00** in busta bianca chiusa priva di qualsiasi segno di riconoscimento presso lo studio dell'Avv. Bossi a **Milano, Via Pier Lombardo n. 7**;

modalità dell'offerta

l'offerta (in bollo da € 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **RGE 292/2022**;
- 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;
- **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 vigente e/o copia dell'eventuale procura notarile;
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di

nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto (in caso di aggiudicazione dovrà essere esibita copia autentica della relativa procura speciale notarile);

- **qualora offerente fosse un cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza e/o carta di identità italiana e permesso di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità; in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo;

- l'indicazione della somma offerta;

- assegno circolare non trasferibile, intestato “**Avv. Carlo Bossi - RGE 292/2022**”, portante **cauzione** non inferiore ad **un decimo della somma offerta**.

Le offerte, da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno 120 giorni, **saranno considerate valide ed efficaci se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base**, nella fattispecie pari ad **Euro 39.840,00 (trentanovemilaottocentoquaranta/00)**.

4) il giorno **27 Novembre 2024**, alle ore **16,00** 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 1.000,00 (mille/00)**. 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., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara, non arrivino al prezzo base d'asta.

5) **Entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o tramite ordine di bonifico. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, la metà del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà.

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 dalla 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. Vincenza

Nardone, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che “*a seguito di richiesta di accesso atti e di controllo effettuato dalla scrivente personalmente sfogliando i registri comunali cartacei delle pratiche edilizie dal 1929 il competente Ufficio del Comune di Trezzo sull’Adda ha riferito quanto segue: “non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia e/o provvedimento repressivo di abuso. A fini collaborativi la informiamo che l’immobile risulta essere già esistente dal 1949, così come desumibile dall’estratto di mappa catastale storico risalente a tale data ...specificando che l’area in oggetto non risultava ricompresa nell’elaborato grafico allegato al piano, pertanto ubicata all’esterno del centro abitato.” Da quanto sopra consegue che il fabbricato risulta costruito al più tardi nel 1945 – come da allegato al suddetto riferimento del Comune – in assenza di licenza edilizia. Tuttavia in base all’allora vigente art. 31 L. 1150/42 detto titolo edilizio non era prescritto per le zone poste esterne ai centri abitati. Il Comune non ha emesso provvedimenti repressivi di abusi edilizi. Stante comunque l’anomalia della situazione, la scrivente si limita a valutare la regolarità edilizia del solo appartamento in esame in base alle risultanze del sopralluogo. Non risulta regolare il cucinino che è stato cambiato di posizione rispetto al bagno che ha una superficie pari a ca. mq. 6,00 e dunque inferiore ai mq. 7,00 ed è inoltre dotato di finestra con insufficiente apporto di luce ed aria. Non risulta regolare la cameretta con superficie pari a ca. mq. 8,82 inferiore a mq. 9,00. Manca la porta della camera grande. Per il resto non si rilevano irregolarità igieniche e/o edilizie.” L’esperto ha quindi indicato i costi per la regolarizzazione dello stato dei luoghi sia per sanzioni amministrative sia per costi tecnici ed edilizi. 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) Stato occupativo: l’immobile è libero da persone ma non da cose e le chiavi sono in possesso del custode.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **TREZZO SULL’ADDA, Via Emilio Brasca n. 67**: appartamento posto al terzo piano, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone, con annessa cantina posta al piano sotterraneo.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune, come segue:

- foglio **6**, particella **155**, subalterno **30**, Via Brasca Emilio n. 67, scala 2, piano 1S-3, categoria A/3, classe 3, consistenza: vani 5, Superficie Catastale Totale 82 m², Totale escluse aree scoperte 80 m², Rendita Euro 296,96.

Coerenze da atto di provenienza:

l’appartamento come sopra descritto confina: per un lato con prospetto area comune, per un secondo lato con prospetto su cortile comune, e per un terzo lato con proprietà Immobiliare San Rocco Alfa s.a.s. o suoi aventi causa.

La cantina annessa all’appartamento confina: per un lato con area comune, per un secondo lato con cantina al subalterno 4, per un terzo lato con cantina al subalterno 3, e per un quarto lato con corridoio comune di accesso.

Colla proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni dell’edificio.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere

R.G.E. 292/2022

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.

Per ogni informazione sull'incanto e le visite all'immobile rivolgersi al professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Carlo BOSSI, Via Pier Lombardo n. 7, 20135 Milano, tel. 02 2047665 e fax 02 36764103 - mobile 339 4846087 - avv.bossi@studiolegalebossigena.it

Per l'esame della perizia consultare il sito internet www.pvp.giustizia.it.

Milano, 2/08/2024

Avv. Carlo Bossi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlo Bossi', with a long horizontal stroke extending to the right.