

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE III**

**ORIGINALE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT.SSA SCIRPO**

**AVVISO DI VENDITA**

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari nn. **2677/2016 - 1563/2017 - 213/2018 R.G.E.**  
l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista  
delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Simonetta Scirpo  
alle operazioni di vendita del sottodescritto immobile, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis  
c.p.c.,

**AVVISA**

che si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili costituenti il lotto unico:

in Comune di **Milano**, via **del Mare n. 97**,

appartamento al piano primo composto da due locali oltre cucina e servizi con annesso vano  
di solaio al piano quarto (sottotetto), il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune  
come segue:

-foglio **646**, particella **32**, subalterno **705**, via del Mare n. 97, piano 1-4, zona censuaria 3,  
categoria A/3, classe 3 consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 59 mq, superficie  
catastale totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita Euro 397,67.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi,  
proprietà di terzi, prospetto su cortile comune e vano scala e pianerottolo comuni.

Coerenze da Nord in senso orario del vano di solaio: prospetto su cortile comune, proprietà di  
terzi, corridoio comune da cui si accede e salio di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto  
nominato, arch. Valeria Armani.

A tal fine

**AVVISA**

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **26 marzo 2021 alle ore 13,00** presso l'  
**"Eco Teatro" in Milano, via Fezzan n. 11.**

---

Il valore degli immobili (c.d. prezzo-base), come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **87.680,00 (ottantasettemilaseicentoottanta/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Custode degli immobili oggetto di pignoramento è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita all'avvocato delegato con congruo anticipo.

Gli offerenti dovranno presentare in busta chiusa l'offerta di acquisto in bollo dell'importo vigente presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1, il giorno 25 marzo 2021, dalle ore 9,00 alle ore 13,00**.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: numero del lotto, nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, ovvero, se fatta da persona giuridica, dovranno essere indicati: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita I.V.A. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, il tutto appositamente certificato da visura aggiornata rilasciata dal competente Registro delle Imprese dalla quale risultino tali poteri o procura notarile che giustifichi gli stessi. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

La dichiarazione di offerta sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, dovrà, inoltre contenere l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore dell'immobile ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

**Offerta minima** relativa al lotto uno pari ad **Euro 65.760,00 (sessantacinquemilasettecentosessanta/00)**.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 2677/2016*"

---

R.G.E.” inserito nella busta chiusa, insieme all’offerta di acquisto sottoscritta, ed alla fotocopia di un proprio valido documento di identità.

Ai sensi dell’art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:

- nome e cognome del soggetto presentatore della busta;
- nome e cognome del professionista delegato (con omissione del titolo o di ogni altra indicazione);
- data della vendita (con omissione dell’orario).

All’udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c. ed indicate nell’ordinanza di delega del Giudice dell’esecuzione.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori al prezzo base d’asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d’asta, la stessa sarà accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d’asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si aprirà una gara tra gli offerenti a partire dall’offerta più alta ai sensi dell’art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita senza incanto.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente.

L’aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo dedotta la cauzione, oltre le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all’ordine del Giudice dell’esecuzione, denominato “*Procedura esecutiva n. 2677/2016 R.G.E.*”.

\*\*\*

---

L'immobile sopra descritto viene posto in vendita al prezzo come libero.

In merito all'attuale stato occupativo, si fa presente che l'immobile si trova nella disponibilità del debitore esecutato e che il Giudice dell'esecuzione ha già emesso l'ordine di liberazione ai sensi dell'art.560 c.p.c..

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto con il custode giudiziario al fine di rendersi edotti in merito all'effettiva liberazione dell'unità immobiliare *de qua*.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rendono altresì edotti gli interessati all'acquisto che 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si da atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione del complesso immobiliare è avvenuta in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal nominato esperto arch. Valeria Armani nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“Pratiche edilizie. Come risulta dall'atto di compravendita del 07 giugno 2007 rep. 16901/8283 Notaio De Cicco Alessandro di Pioltello, trascritto in data 13 giugno 2007 ai nn. 43822/24149 (in allegato) a cui si fa riferimento.*

*..... L'intero complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è stato edificato in virtù di regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 20 luglio 1982 - n. 229 atti 5136/21589/82 e che a partire da tale data non è stata apportata alcuna modifica che*

---

*necessitasse di autorizzazione, licenza o concessione amministrativa, fatta eccezione per le opere relative al successivo frazionamento per le quali è stata presentata al Comune di Milano Denuncia di Inizio Attività in data 18 dicembre 1998 - PG 29.2777.170/98” .*

Per quanto concerne la conformità urbanistica, edilizia e catastale si fa presente quanto accertato dal summenzionato esperto nella suddetta perizia di stima: *“Conformità urbanistico - edilizia: lieve difformità - è stata eliminata la parete di divisione tra cucinino ed ingresso e tra ingresso e soggiorno creando un unico ambiente. L’abuso è sanabile con CILA in sanatoria. L’importo stimato è di Euro 1.050,00 da corrispondere al Comune ed Euro 1.500,00 per il tecnico incaricato. Conformità catastale: la planimetria catastale reperita non è conforme allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo del 14.02.2019 per le ragioni sopra espresse. Andrà quindi prodotta una nuova scheda con un costo stimato di Euro 700,00. Si precisa che i costi espressi portati in detrazione sul valore dell’immobile rappresentano una stima e non un preventivo, quindi passibili di modifica sia in aumento che in ribasso. Inoltre gli importi sono al netto degli oneri di legge (IVA, Cassa professionale, ecc...)”.*

Si informano gli interessati all’acquisto che, al momento di redazione del presente avviso, il nominato esperto non ha ancora potuto consultare il fascicolo edilizio relativo al succitato immobile.

Si invitano pertanto gli interessati all’acquisto a prendere contatto con lo studio del professionista delegato al fine di rendersi edotti e consultare i documenti che saranno eventualmente reperiti dall’arch. Valeria Armani.

Si fa presente che nella perizia di stima non viene fatta menzione del certificato di abitabilità/agibilità. Si presume pertanto che lo stesso non sia mai stato rilasciato.

In punto di certificazione energetica, si fa presente che, in seguito all’approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015) contenente le disposizioni per l’efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell’Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del *“L’obbligo di dotazione e allegazione dell’Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: ” lettera c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali”*. Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015: *“Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell’ambito di applicazione energetica, di cui al precedente punto 3”*,

---

pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>" e sui siti internet "[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)" - - "[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)", e nella sezione annunci del sito [repubblica.it](http://repubblica.it), si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano, Via Festa Del Perdono 1

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

Per informazioni:

lunedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 18,00

e-mail: [francesco.dezuani@fastwebnet.it](mailto:francesco.dezuani@fastwebnet.it)

Milano, 7 gennaio 2021

Il professionista delegato  
e custode giudiziario  
Avv. Francesco de Zuani