

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.G.E. N. 596/2020

G.E. la dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Promossa da

Condominio via F.lli Zoia 46 - BOX (C.F. 97379280155),
corrente in Milano (MI), via F.lli Zoia n. 46, rappre-
sentato e difeso dall'avv. Lina Menegon (C.F. MNGL-
NI66E53F205U), ed elettivamente domiciliato presso lo
studio di quest'ultima in Milano, viale regina Margheri-
ta n. 7.

- creditore procedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza
di delega del G.E., dott.ssa Maria Gabriella Mennuni,
del giorno 8 marzo 2021, nonché l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **22 settembre 2021, alle ore 15.00**, si ter-
ranno i seguenti esperimenti di vendita:

- **Lotto UNO)** prezzo base di Euro 19.500,00 (diciannove-
milacinquecento/00), **con offerta minima consentita pari**
ad Euro 14.625,00 (quattordicimilaseicentoventicin-
que/00);
- **Lotto DUE)** prezzo base di Euro 19.500,00 (diciannove-
milacinquecento/00), **con offerta minima consentita pari**
ad Euro 14.625,00 (quattordicimilaseicentoventicin-
que/00);
- **Lotto TRE)** prezzo base di Euro 20.000,00 (ventimi-
la/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro**
15.000,00 (quindicimila/00);

- **Lotto QUATTRO**) prezzo base di Euro 19.500,00 (diciannovemilacinquecento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 14.625,00** (quattordicimilaseicentoventicinque/00);
- **Lotto CINQUE**) prezzo base di Euro 20.000,00 (ventimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 15.000,00** (quindicimila/00);
- **Lotto SEI**) prezzo base di Euro 20.000,00 (ventimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 15.000,00** (quindicimila/00);
- **Lotto SETTE**) prezzo base di Euro 20.000,00 (ventimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 15.000,00** (quindicimila/00);
- **Lotto OTTO**) prezzo base di Euro 20.000,00 (ventimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 15.000,00** (quindicimila/00);
- **Lotto NOVE**) prezzo base di Euro 19.000,00 (diciannovemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 14.250,00** (quattordicimiladuecentocinquanta/00),
come previsto dall'art. 571 c.p.c., e che la vendita senza incanto avrà ad oggetto il **diritto di superficie**, oggetto di espropriazione, relativo agli immobili qui di seguito descritti.

Descrizione lotti:

Lotto UNO

Nel Comune di Milano (MI), via Fratelli Zoia n. 46, box auto di circa 16,5 mq.¹, posto al piano seminterrato S1, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 332, particella 44, subalterno 17, zona censuaria 3, Cat. C/6, classe 10, consistenza 16 mq., superficie

¹ superficie commerciale lorda

catastale 17 mq., rendita catastale euro 148,74, via Fratelli Zoia n. 46, piano: S1.

Coerenze a corpo, da nord in senso orario (come da atto di provenienza): box sub.18; corsello comune di manovra; box sub.16; rampa comune.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto DUE

Nel Comune di Milano (MI), via Fratelli Zoia n. 46, box auto di circa 16,5 mq.², posto al piano seminterrato S1, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **332**, particella **44**, subalterno **18**, zona censuaria 3, Cat. C/6, classe 10, consistenza 16 mq., superficie catastale 17 mq., rendita catastale euro 148,74, via Fratelli Zoia n. 46, piano: S1.

Coerenze a corpo, da nord in senso orario (come da atto di provenienza): box sub.19; corsello comune di manovra; box sub.17; rampa comune.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto TRE

Nel Comune di Milano (MI), via Fratelli Zoia n. 46, box auto di circa 16,5 mq.³, posto al piano seminterrato S1, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **332**, particella **44**, subalterno **24**, zona censuaria 3, Cat. C/6, classe 10, consistenza 16 mq., superficie catastale 18 mq., rendita catastale euro 148,74, via Fratelli Zoia n. 46, piano: S1.

Coerenze a corpo, da nord in senso orario (come da atto di provenienza): box sub.25; mapp.46; box sub.23; corsello comune di manovra.

² superficie commerciale lorda

³ superficie commerciale lorda

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto QUATTRO

Nel Comune di Milano (MI), via Fratelli Zoia n. 46, box auto di circa 17 mq.⁴, posto al piano seminterrato S1, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 332, particella 44, subalterno 25, zona censuaria 3, Cat. C/6, classe 10, consistenza 16 mq., superficie catastale 18 mq., rendita catastale euro 148,74, via Fratelli Zoia n. 46, piano: S1.

Coerenze a corpo, da nord in senso orario (come da atto di provenienza): box sub.26; mapp.46; box sub.24; corso comune di manovra.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto CINQUE

Nel Comune di Milano (MI), via Fratelli Zoia n. 46, box auto di circa 17 mq.⁵, posto al piano seminterrato S1, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 332, particella 44, subalterno 26, zona censuaria 3, Cat. C/6, classe 10, consistenza 16 mq., superficie catastale 18 mq., rendita catastale euro 148,74, via Fratelli Zoia n. 46, piano: S1.

Coerenze a corpo, da nord in senso orario (come da atto di provenienza): box sub.27; mapp.46; box sub.25; corso comune di manovra.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto SEI

⁴ superficie commerciale lorda

⁵ superficie commerciale lorda

Nel Comune di Milano (MI), via Fratelli Zoia n. 46, box auto di circa 17 mq.⁶, posto al piano seminterrato S1, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **332**, particella **44**, subalterno **27**, zona censuaria 3, Cat. C/6, classe 10, consistenza 16 mq., superficie catastale 18 mq., rendita catastale euro 148,74, via Fratelli Zoia n. 46, piano: S1.

Coerenze a corpo, da nord in senso orario (come da atto di provenienza): box sub.28; mapp.46; box sub.26; corsello comune di manovra.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto SETTE

Nel Comune di Milano (MI), via Fratelli Zoia n. 46, box auto di circa 17 mq.⁷, posto al piano seminterrato S1, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **332**, particella **44**, subalterno **28**, zona censuaria 3, Cat. C/6, classe 10, consistenza 16 mq., superficie catastale 18 mq., rendita catastale euro 148,74, via Fratelli Zoia n. 46, piano: S1.

Coerenze a corpo, da nord in senso orario (come da atto di provenienza): box sub.29; mapp.46; box sub.27; corsello comune di manovra.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto OTTO

Nel Comune di Milano (MI), via Fratelli Zoia n. 46, box auto di circa 17 mq.⁸, posto al piano seminterrato S1, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **332**, particella **44**, subalterno **31**, zona censuaria

⁶ superficie commerciale lorda

⁷ superficie commerciale lorda

⁸ superficie commerciale lorda

3, Cat. C/6, classe 10, consistenza 16 mq., superficie catastale 18 mq., rendita catastale euro 148,74, via Fratelli Zoia n. 46, piano: S1.

Coerenze a corpo, da nord in senso orario (come da atto di provenienza): Box sub.32; mapp.46; box sub.30; corso comune di manovra.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto NOVE

Nel Comune di Milano (MI), via Fratelli Zoia n. 46, box auto di circa 17 mq.⁹, posto al piano seminterrato S2, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **332, particella **44**, subalterno **67**, zona censuaria 3, Cat. C/6, classe 10, consistenza 16 mq., superficie catastale 18 mq., rendita catastale euro 148,74, via Fratelli Zoia n. 46, piano: S2.**

Coerenze a corpo, da nord in senso orario (come da atto di provenienza): box sub.68; mapp.46; box sub.66; corso comune di manovra.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Stato occupativo dei beni

Tutti i box auto si presentano **liberi** e le chiavi di accesso ai beni sono nella disponibilità del custode giudiziario.

Si ribadisce che oggetto della vendita senza incanto è il diritto di superficie (proprietà superficiaria) dei box auto.

⁹ superficie commerciale lorda

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in **9 (nove) Lotti**, alle condizioni economiche sopra specificate.

2) Le offerte di acquisto, che potranno riguardare uno o più lotti, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere predisposte sulla scorta del fac-simile pubblicato sul sito del Tribunale di Milano e presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n.24, (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 21 settembre 2021.**

Nella busta, per ciascun lotto, dovranno essere inseriti l'offerta pertinente e l'assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 596/2020*", **per un importo pari, almeno, al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta dovrà, tra l'altro, riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale, dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certifica-

to camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di cittadinanza ed, eventualmente, permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto, nonché eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Giudice che ha proceduto alla vendita ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

3) La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere l'indicazione del prezzo del Lotto cui afferisce, prezzo che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra determinata, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore

di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci, se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

4) **In data 22 settembre 2021, alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. **Alberto Comaschi**, in Milano, viale Bianca Maria n. 24, piano IV, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti¹⁰ e si procederà al loro esame.

Con riferimento a ciascun lotto, in caso di un solo offerente:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa, partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente, che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere, con riferimento a ciascun lotto, inferiori ad **Euro**

¹⁰ Si avvisa, in particolare, che gli offerenti dovranno essere muniti di un documento di identità in corso di validità

500,00 cadauna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra superiore, il lotto verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

5) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre, per ciascun Lotto, alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento, come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento, e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che, ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

6) **I diritti di superficie pignorati sono posti in vendita nelle consistenze indicate nelle nove perizie redatte dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).**

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle dispo-

sizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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 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) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

8) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista

delegato.

Nelle relazioni di stima (n. 9) dell'esperto, arch. Francesca Bavestrelli, si riferisce, tra l'altro, che:

"7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune

NAF - Nuclei di antica formazione- tipologie di intervento (titolo II-Capo IV)

NAF (art.2.2.a.i) e TRF (tessuto urbano di recente formazione (art.2.2.a.i)

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (art.19.2.a)

Verde urbano esistente (art.8.2 NA PdS)

Classi di fattibilità geologica ed idraulica: Classe II-fattibilità con modeste limitazioni (art.44)

7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 12.10.2020 ha richiesto con Pec accesso agli atti edilizi presso lo Sportellu Unico Edilizia: richiedendo gli atti di fabbrica evidenziati sull'atto di compravendita del 26.04.2006 rep. n. 115949/20329 a firma Notaio Mario Grossi di Corbetta:

Denuncia di Inizio Attività PG.13517.176/2001 del 11.04.2001- R.I.21.260/2001 UPO-DI

La richiesta è stata protocollata il 12/10/20 prot.0489548 -ad oggi la scrivente, anche a fronte di vari solleciti, non ha avuto riscontro.

Nel caso l'amministrazione provvedesse a mettere a disposizione le pratiche edilizie la scrivente a seguito della visura provvederà a depositarle.

7.3 Conformità edilizia

In fase di sopralluogo, effettuato in data 20.11.2020 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto evidenziato dalla scheda catastale depositata al NCEU in data 11.12.2003.

In mancanza degli atti edilizi la scrivente non può dichiarare la conformità edilizia del complesso, ma si presume che il complesso sia regolare in quanto le schede catastali risultano corrette.

7.4 Conformità catastale

In fase di sopralluogo, effettuato in data 20.11.2020 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto evidenziato nella scheda catastale depositata al NCEU in data 11.12.2003"

Si segnala, inoltre, che, con integrazione, in data 08.03.2021, alle relazioni di stima, l'esperto ha depositato "**Comunicazione dello Sportello Unico Edilizia di Milano da cui risulta che gli atti di fabbrica richiesti risultano irreperibili**".

Per tutti gli aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni si rinvia, comunque, alla lettura integrale delle relazioni di stima dell'arch. Francesca Bavestrelli pubblicate, tra gli altri, sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it.

I beni sono pervenuti (diritto di superficie) in capo all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Mario Grossi di Corbetta, n. 115949/20329 di repertorio, in data 26.04.2006, trascritto in data 23.05.2006 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 39914/22586.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Maria Gabriella Men-
nuni, con ordinanza in data 15 settembre 2020, ha nomi-
nato custode del compendio pignorato il sottoscritto
professionista delegato, al quale ha, tra l'altro, con-
ferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

Si segnala, altresì, che sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it è possibile reperire ulteriori in-
formazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordi-
nanza di vendita, perizie/relazioni di stima, planime-
tria, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati
potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professio-
nista delegato gli allegati alla perizia.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, quindi,
che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e se-
guenti del codice di procedura civile debbono essere
compiute in Cancelleria o davanti al Giudice
dell'Esecuzione, saranno effettuate presso il proprio
studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori
informazioni.

**Il professionista delegato avvisa, inoltre, che, stante
l'emergenza epidemiologica in atto, l'accesso alla sala
ove si terrà la vendita sarà limitato ai soli offerenti
(senza, quindi, la presenza di accompagnatori), che do-
vranno mantenere la distanza interpersonale di almeno un
metro ed essere muniti dei presidi di sicurezza disposti
dalla vigente normativa per il contenimento
dell'epidemia Covid-19 (comprensivi, a mero titolo esem-**

plificativo, del gel igienizzante per le mani e della mascherina).

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che, in caso di offerte numerose, la riunione potrà essere spostata in altro luogo, che sarà reso noto dopo la scadenza del termine per il deposito delle offerte stesse, mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it), nella sezione degli eventi significativi relativi al lotto; è, pertanto, onere degli offerenti verificare su detto portale l'eventuale pubblicazione della comunicazione che indicherà il nuovo luogo e, se del caso, giorno ed ora della riunione.

avv. Alberto Comaschi con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n.24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
a.comaschi@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.00

Milano, lì 22 giugno 2021

(Avv. Alberto Comaschi)