

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE III**

**GIUDICE DOTT. PURICELLI**

**AVVISO DI VENDITA**

**ORIGINALE**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **212/2020 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. Giacomo Puricelli alle operazioni di vendita dei sottodescritti immobili, 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 in un unico lotto:

in Comune di **Milano**, **viale Francesco Restelli n. 3**

negozio distribuito su due livelli composto da tre locali oltre accessori al piano terra, due locali, servizi, spogliatoi, due cavedi per impianti al piano interrato, collegati tramite due scale interne in proprietà esclusiva, con annesso box ad uso autorimessa al piano interrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **226**, particella **436**, subalterno **710** , viale Francesco Restelli n. 3, piano T-S1, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 10, consistenza 630 mq, superficie catastale totale 652 mq, rendita Euro 39.434,59 - il negozio;

-foglio **226**, particella **436**, subalterno **708**, viale Francesco Restelli n. 3, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita Euro 137,38 - il box ad uso autorimessa;

Coerenze del negozio al piano terra da Nord-est in senso orario: proprietà di terzi, enti comuni con al di là viale Restelli, particella 435 con al di là piazza di P.R.G., cortile, enti comuni e di nuovo cortile.

Coerenze del negozio ed accessori al piano interrato con esclusione dei due cavedi condominiali da Nord-est in senso orario: proprietà di terzi, intercapedine per due lati, proprietà di terzi, ascensore e disimpegno comuni e altri boxes, disimpegno e ascensore comuni e proprietà di terzi.

Coerenze del box da Nord-est in senso orario: box di proprietà di terzi, unità immobiliare al sub. 710, box di proprietà di terzi e corsello comune da cui si accede.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successive integrazioni depositate in atti e redatti dall'esperto, arch. Barbara Marchesi.

A tal fine

#### AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **giorno 15 marzo 2022** alle ore **16,00** presso la sala aste "**Lex Center Milano**" in **Milano, via Camillo Hajech n. 2.**

Il prezzo base dell'immobile determinato dal Giudice dell'esecuzione è pari ad Euro **1.700.000,00 (unmilionesettecentomila/00).**

Rilancio minimo in caso di gara Euro **5.000,00 (cinquemila/00).**

Custode dell'immobile pignorato 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** **esclusivamente il giorno 14 marzo 2022 dalle ore 9,00 ed entro le ore 13,00.**

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: 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, 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. 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 prezzo base d'asta ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

**Offerta minima pari ad Euro 1.275.000,00 (unmilione duecento settantacinquemila/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Procedura Esecutiva n. 212/2020 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 il quale presenta la busta;
- nome e cognome del Professionista Delegato;
- data della vendita.

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 del Giudice dell'esecuzione, previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte.

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 ex art. 588 c.p.c. 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.

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima risulterà inferiore al prezzo a base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare all'avvocato delegato l'intero prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre ancora 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. 212/2020 R.G.E.*"

\*\*\*

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

Per quanto riguarda l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto dichiarato dal nominato esperto arch. Barbara Marchesi, nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *"Alla data del sopralluogo l'unità è risultata adibita a attività di somministrazione alimenti e bevande, sotto l'insegna Ristorante - self service bar. I beni sono risultati essere concessi in locazione alla società -omissis-, con contratto registrato in data anteriore al pignoramento.... L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha confermato la presenza di tale contratto di locazione per uso commerciale in essere relativo ad entrambe le unità in oggetto, dante causa l'esecutata....Durata locazione anni sei dal 01.02.2019 al 31.01.2025 rinnovabile per altri sei anni Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 1 il 28 febbraio 2019 al n. 5272, anteriormente al pignoramento"*.

Si fa presente a tale riguardo che il Giudice dell'esecuzione ha disposto la promozione dell'azione di sfratto per morosità.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere contatto con il custode giudiziario al fine di rivedersi edotti in merito all'esito di tale procedimento con udienza fissata presso la sez. XIII del Tribunale di Milano per il giorno 26 gennaio 2022.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, lo stabile in cui è ubicato l'immobile de quo risulta essere stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal predetto esperto nella relazione di stima: *"7. Pratiche edilizie. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta edificato anteriormente al 1 settembre 1967. Successivamente i beni in questione, sono stati oggetto di numerose variazioni per fusioni, cambi di destinazione, modifiche interne (vedasi anche l'iter dei passaggi catastali). La scrivente ha presentato n. 2 istanze accesso atti, per la richiesta e visione degli atti di fabbrica e delle numerose pratiche edilizie relativamente alle unità in oggetto per le sopraesposte variazioni e modifiche (sia per le pratiche edilizie citate nel titolo di provenienza, sia per le eventuali successive, attese tutte*

*le variazioni catastali, di cui le ultime del 2010 per modifiche interne, come anche da ricerca on line sul sito Only one del comune di Milano- ricerca pratiche fabbricato, sito nel quale vengono citate le principali pratiche edilizie a partire dagli anni 2002-2003, pur senza indicazioni di subalterni e nominativi). Nonostante solleciti, dopo numerosi mesi, alla data della presente quanto segue:*

*-gli uffici non hanno ancora prodotto i fascicoli relativi agli atti di fabbrica;*

*-gli uffici hanno recentemente inviato lettera alla scrivente, di atti irreperibili, in relazione alle seguenti pratiche: atti PG 22910.176/2002 per opere al piano terra e S1 e atti PG 37511.176/2002 relativa Fine lavori; atti PG 37334.176/2002 per opere interne e sostituzione vetrine e atti PG 1094.176/2003 relativa Fine Lavori*

*-gli uffici non hanno ancora prodotto/dato riscontro in merito alle eventuali successive pratiche edilizie, come richieste nell'istanza;*

*-gli uffici, solo recentemente, hanno prodotto alla scrivente la pratica PG 47.104.176/2001 per cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie, al piano seminterrato dell'unità, da ufficio a negozio. (al cui interno è presente il verbale di 3° visita del 1966 con la destinazione a negozi del piano interrato e la pianta relativa al verbale di 3° visita). La scrivente pertanto non può riportare la congruità-conformità edilizia. Pertanto si ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 5 %. Con riserva di integrazione qualora gli uffici provvedano ad evadere per intero quanto richiesto”.*

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: “7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato in TUC - tessuto urbano consolidato - ADR ambiti contrassegnati da un disegno urbano riconoscibile – tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3). Alla data del sopralluogo i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali in atti al NCEU ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno di quanto segue, per quanto riguarda il sub. 710:

*-il locale rip. al piano terra è stato attrezzato a bagno per portatori di handicap; il vano scala (posto di fianco al bancone “bar”) di accesso dal piano terra alla porzione a piano ammezzato (dalla quale poi si accede al piano seminterrato), presenta una forma geometrica diversa; il locale deposito al piano ammezzato risulta ulteriormente suddiviso tramite parete in cartongesso; al piano seminterrato sono presenti alcune partizioni in cartongesso atte a creare degli spazi a disimpegni e ripostigli chiusi; internamente ad un*

*locale deposito è stato realizzato un bagno; sono presenti inoltre partizioni in cartongesso non a tutta altezza, al fine di schermare alcune porzioni del locale.*

*L'eventuale futuro aggiudicatario, pertanto, richiamato tutto quanto esposto al punto 7 della presente, potrà provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), alla regolarizzazione di quanto realizzato, con pratiche edilizie a sanatorie onerose, compiendo inoltre tutte le verifiche ed adempimenti necessari compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio dei titoli, nonché agli aggiornamenti catastali (Il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste). Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede. Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, La scrivente ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 5 %. Con riserva di integrazioni.*

*Informazioni in merito alla conformità catastale: alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 22.07.2010 (scheda catastale composta da due pagine, piano T e S1), ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno di quanto segue:*

*il locale rip. al piano terra è stato attrezzato a bagno per portatori di handicap; il vano scala (posto di fianco al bancone "bar") di accesso dal piano terra alla porzione a piano ammezzato (dalla quale poi si accede al piano seminterrato), presenta una forma geometrica diversa; il locale deposito al piano ammezzato risulta ulteriormente suddiviso tramite parete in cartongesso; al piano seminterrato sono presenti alcune partizioni in cartongesso atte a creare degli spazi a disimpegno e ripostigli chiusi; internamente ad un locale deposito è stato realizzato un bagno; sono presenti inoltre partizioni in cartongesso non a tutta altezza, al fine di schermare alcune porzioni del locale".*

In punto di certificazione energetica, si informano gli interessati all'acquisto che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

In merito alla documentazione tecnica ed amministrativa in materia di installazione impianti di cui D.M. n. 37/2008, si informano gli interessati all'acquisto che il predetto esperto nella succitata perizia di stima ha dichiarato di non averla rinvenuta.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 informano altresì 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 fa comunque avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Come disposto dal Giudice dell'esecuzione, copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di allegati sarà pubblicata sui siti Internet "[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)" e "[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)"

Inoltre un estratto dell'annuncio sarà pubblicato sui quotidiani "*Corriere della Sera*" e "*Leggo*".

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 - 02.872366868  
lunedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 18,00  
e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 12 gennaio 2021

  
Il Professionista Delegato  
Avv. Francesco De Zuani