

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI
GIUDICE DOTT. GIACOMO PURICELLI
AVVISO DI VENDITA

ORIGINALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1721/2019 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 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 in due LOTTI:

LOTTO UNO:

in Comune di **Milano**, via **Antonio Oroboni n. 8**

a)unità immobiliare al piano terzo (sottotetto) composta da due vani di solaio, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **17**, particella **126**, subalterno **517**, via Antonio Oroboni n. 8, piano 3, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 42 mq, superficie catastale totale 47 mq, rendita Euro 54,23;

b)unità immobiliare al piano terzo (sottotetto) composta da un vano di solaio, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **17**, particella **126**, subalterno **518**, via Antonio Oroboni n. 8, piano 3, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 20mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita Euro 25,82;

c)unità immobiliare al piano terzo (sottotetto) composta da un vano di solaio, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **17**, particella **126**, subalterno **519**, via Antonio Oroboni n. 8, piano 3, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 27 mq, rendita Euro 28,41.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: prospetto su cortile comune, solaio di proprietà di terzi, vano scale e pinerottolo comuni, solaio di proprietà di terzi, prospetto su via da Barbiano, prospetto su via Oroboni e solaio di proprietà di terzi.

Si precisa che le predette unità immobiliari risultano collegate tra loro e costituiscono, di fatto, un'unica unità immobiliare impropriamente adibita ad abitazione.

LOTTO DUE

in Comune di **Milano**, via **Antonio Oroboni n. 13**

box ad uso autorimessa al piano interrato censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **19**, particella **79**, subalterno **18**, via Antonio Oroboni n. 13, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 24 mq, rendita Euro 120,23.

Coerenze da Nord in senso orario: box di proprietà di terzi, area di manovra da cui si accede, locale immondezzaio - corridoio di accesso ai vani di cantina e altri vani di cantina.

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

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili costituenti il **LOTTO UNO per il giorno 15 marzo 2022 alle ore 17,00** presso presso la sala aste "*Lex Center Milano*" in Milano, via Camillo Hajech n. 2.

Il valore degli immobili (c.d. prezzo-base) come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, relativo al **LOTTO UNO** è fissato in **Euro 100.000,00 (centomila/00)**.

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

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** del bene immobile costituente il **LOTTO DUE per il giorno 15 marzo 2022 alle ore 18,00** presso presso la sala aste "*Lex Center Milano*" in Milano, via Camillo Hajech n. 2.

Il valore dell'immobile (c.d. prezzo-base) come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, relativo al **LOTTO DUE** è fissato in **Euro 30.000,00 (trentamilamila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 1.000,00 (mille/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 14 marzo 2022 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 75.000,00 (settantacinquemila/00).**

Offerta minima relativa al **lotto due** pari ad **Euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 1721/2019 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 emessa il 7 febbraio 2017 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 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. 1721/2019 R.G.E.*".

LOTTO UNO.

Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

Si fa presente agli interessati all'acquisto quanto dichiarato dall'esperto arch. Cristina Marchesi nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e

deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: “*L'unità immobiliare, ricavata dalla fusione di tre unità immobiliari accatastate a deposito (solaio) collegate tra loro ed “impropriamente” utilizzate ad abitazione, è posta al piano terzo/sottotetto del fabbricato, con accesso da vano scala comune privo di ascensore; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da una zona giorno/pranzo con parete cottura a vista (con cucina elettrica), da una zona notte (adibita a camera) e da una zona bagno (attrezzata con lavabo, vasca, vaso e bidet); presenti n. 6 lucernari in falda per illuminazione ed areazione. H. interna max mt. 3,30 circa; H. interna min 0,60 mt circa. Si segnala inoltre la presenza di dislivelli e gradini tra una zona e l'altra”.*

Nel corso del sopralluogo effettuato dal custode giudiziario il 23 luglio 2020, le suddette unità immobiliari risultavano occupate da terzi in assenza di titolo.

In merito alla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, aventi ad oggetto gli immobili costituenti il lotto uno, si richiama quanto dichiarato dal predetto esperto nella relazione di stima: “*Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 01/04/2020, non risultano in essere contratti di locazione, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore, quale dante causa. (Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente all. N. 5)”.*

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 dello stabile ove sono ubicati gli immobili è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto dichiarato dall'esperto nella summenzionata relazione di stima: “*7. Pratiche edilizie. Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, presumibilmente negli anni '40. La scrivente ha provveduto a richiedere presso gli uffici competenti del Comune di Milano copia della Licenza di Edificazione del fabbricato e dell'eventuale Abitabilità, richiesta che, a video, ha dato esito negativo. Per quanto riguarda i suddetti atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed Abitabilità con i tipi grafici del fabbricato), nulla è stato reperito dagli uffici preposti, in quanto gli atti risultano irreperibili, come da lettera per atti irreperibili alla data del 05/03/2020. Per quanto riguarda le eventuali modifiche richieste, nulla figura essere stato presentato presso gli uffici preposti, come da lettera alla data del 05/03/2020. (Istanza Accesso atti, lettera per*

Atti di fabbrica irreperibili e nulla figura per modifiche alla data del 05/03/2020 ricevuta dagli Uffici preposti, all. N.3- Pratiche edilizie Lotto 001)”.

Per quanto concerne le difformità urbanistiche, edilizie e catastali, si richiama quanto accertato dall'arch. Cristina Marchesi nella predetta perizia di stima: “7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale Identificativi corpi: A+B+C. Si ricorda che non si è potuto verificare la conformità edilizia dei beni rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste con i tipi grafici, compreso l'eventuale rilascio del certificato di Abitabilità, sono risultate irreperibili e che non sono state rinvenute dagli Uffici preposti eventuali successive pratiche edilizie per il frazionamento e la fusione delle unità immobiliari né per le modifiche riscontrate (vedasi punto 7.).

Corpo A: sub 517.

Alla data del sopralluogo (02/07/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 27/05/1993 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- formazione di locale bagno con impianti sanitari*
- formazione di n. 2 lucernari su tetto a falde*
- collegamento con unità adiacente al sub. 518 tramite demolizione di porzioni di muratura portante per formazione di passaggio a tutta altezza;*
- chiusura di vano di passaggio con formazione di tavolato divisorio*

Corpo B: sub 518.

Alla data del sopralluogo (02/07/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 27/05/1993 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- formazione di n. 3 lucernari su tetto a falde*
- collegamento con unità adiacente al sub. 517 tramite demolizione di porzioni di muratura portante per formazione di passaggio a tutta altezza;*
- collegamento con unità adiacente al sub. 519*

Corpo C: sub 519.

Alla data del sopralluogo (02/07/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 27/05/1993 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- formazione di n. 1 lucernario su tetto a falde*
- collegamento con unità adiacente al sub. 518*

Pertanto, il futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con i tecnici comunali) provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate ed alla rimozione degli impianti sanitari mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria con contestuale presentazione di un certificato per verifica strutturale (a seguito dell'apertura dei lucernari sul tetto e dell'apertura in porzione di muratura portante) con contestuale aggiornamento catastale (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti). Si ricorda che trattasi di unità immobiliari a destinazione deposito/magazzino utilizzate impropriamente ad abitazione. Tali documentazioni comprese di oblazioni, opere edili, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 9.000,00 e gli 11.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 10.000,00 circa; 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. In alternativa, il futuro aggiudicatario, potrebbe provare a regolarizzare le difformità riscontrate (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con i tecnici comunali), salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici competenti della P.A., mediante la presentazione di una Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria per Recupero del Sottotetto ai fini Abitativi (che sanerebbe anche la formazione del bagno). Costi ed oneri non quantificabili in questa sede.

Informazioni in merito alla conformità catastale: corpo A

Alla data del sopralluogo (02/07/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 27/05/1993 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- formazione di n. 2 lucernari su tetto a falde
- collegamento con unità adiacente al sub. 518 tramite demolizione di porzioni di muratura portante per formazione di passaggio a tutta altezza;
- chiusura di vano di passaggio con formazione di tavolato divisorio.

Informazioni in merito alla conformità catastale: corpo B.

Alla data del sopralluogo (02/07/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 27/05/1993 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- formazione di n. 3 lucernari su tetto a falde
- collegamento con unità adiacente al sub. 517 tramite demolizione di porzioni di muratura portante per formazione di passaggio a tutta altezza;
- collegamento con unità adiacente al sub. 519.

Informazioni in merito alla conformità catastale: corpo C

Alla data del sopralluogo (02/07/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 27/05/1993 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- formazione di n. 1 lucernario su tetto a falde
- collegamento con unità adiacente al sub. 518”.

LOTTO DUE.

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

Si fa presente che tale unità immobiliare è utilizzata dal debitore esecutato.

In merito alla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, aventi ad oggetto l'immobile costituenti il lotto due, si richiama quanto dichiarato dall'arch. Cristina Marchesi nella relazione di stima (e relativi allegati) che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto: *“Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 01/04/2020, non risultano in essere contratti di locazione, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore, quale dante causa. (Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente all. N. 5)”*.

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 anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella predetta relazione di stima: *“7. Pratiche edilizie. Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.*

-Licenza per Opere Edilizie Atti 199289/45439 del 03/12/1957 per: “costruzione di fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi con annesse autorimesse”

-Licenza per Opere Edilizie N. 1389 del 17/04/1959 per: “Modifica delle opere autorizzate il 3/12/1957 con licenza n. 3741 atti 199289/45439 E.P. 1957, confermate tutte le condizioni contemplate nella predetta licenza”

-Licenza d'Uso N. 33 rilasciata in data 09/04/1985 Atti n. 27038/15131/1985”.

Per quanto concerne la regolarità dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale, si richiama quanto accertato dall'rch. Cristina Marchesi nella succitata perizia di stima: *“7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale. Alla data del sopralluogo (02/07/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 15/10/1959 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi.*

Informazioni in merito alla conformità catastale. Alla data del sopralluogo (02/07/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15/10/1959 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)”.

Gli immobili 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 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 fa presente infine che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>" e sui siti internet "www.trovoaste.it" - "www.legalmente.net" si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

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 - 02.87236868

Per informazioni:

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

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 13 gennaio 2021

Il professionista delegato

Avv. Francesco de Zuani

