

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**  
**SEZIONE III**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. PURICELLI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **487/2019 R.G.E.** promossa da  
NOSTOS SPV s.r.l.

**ORIGINALE**

contro: indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196

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 con ordinanza emessa il 21 gennaio 2019, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che si procederà alla vendita del seguente bene immobile costituente il lotto due:

in Comune di **Milano**, via **Alessandro Manzoni n. 40**,

unità immobiliare ad uso ufficio al piano quinto composta da 8 locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano interrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **351**, particella **127**, subalterno **717**, via Alessandro Manzoni n. 40, piano 5-S1, zona censuaria 1 categoria A/10, classe 8, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 277 mq, rendita Euro 19.528,53.

Coerenze da Nord in senso orario dell'ufficio: altra unità immobiliare di proprietà di terzi - ascensore e vano scala comuni, prospetto su cortile comune, pianerottolo, ascensore e vano scala comuni, unità immobiliare al sub. 716 e prospetto su via Manzoni.

Coerenze da Nord in senso orario del vano di cantina: corridoio comune da cui si accede per due lati e cantine di proprietà di terzi sui restanti due lati.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successiva integrazione depositate in atti e redatte dall'esperto nominato, arch. Carlo Cuppini.

A tal fine

**AVVISA**

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **18 dicembre 2020 alle ore 9,00** presso lo Studio legale De Zuani in **Milano, via Festa del Perdono n. 1.**

Il valore dell'immobile (c.d. prezzo-base), come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **Euro 2.300.000,00 (duemilinitrecentomila/00)**.

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

Custode dell'immobile 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 **17 dicembre 2020 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 pari ad Euro 1.725.000,00 (unmilionesettecentocentoventiconquemila/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 487/2019 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 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. 487/2019 R.G.E.*".

\*\*\*

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

In merito allo stato occupativo si segnala agli interessati all'acquisto che, nel corso del sopralluogo effettuato con l'esperto arch. Carlo Cuppini il 23 dicembre 2019, l'ufficio

risultava occupato da terzi in forza di contratti di locazione stipulati in data anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

A tale riguardo, si fa presente che l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, con ordinanza emessa 2 settembre 2020, ha autorizzato il custode giudiziario a promuovere l'azione di sfratto per morosità. Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto con il custode giudiziario al fine di rendersi edotti in merito a tale procedimento.

Si fa altresì presente che, al momento di redazione del presente avviso, la sopra descritta unità immobiliare non risulta più utilizzata dai soggetti indicati nei contratti di locazione.

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, l'edificazione dell'edificio ove è ubicato l'immobile sopra descritto è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dall'esperto arch. Carlo Cuppini nella relazione tecnico-estimativa e successiva integrazione che formano parte integrante del presente avviso e devono essere consultate dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“L'edificazione del complesso immobiliare in cui si trovano i beni pignorati è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967. Dal titolo di provenienza in capo all'esecutata si apprende che il palazzo è stato oggetto di bombardamenti avvenuti durante la seconda guerra mondiale e che è stato ricostruito con licenza del giorno 8/11/1947. Il vincolo, prima esistente, a favore del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali (L. n. 1089/1939) non sussiste più in quanto il medesimo Ministero in data 20/12/1986 prot. n. 12949, ha rilasciato attestazione che, l'originario edificio di notevole valore artistico- storico denominato palazzo “Meli Lupi di Soragna”, sottoposto alla disciplina della legge n. 1089/1939, è andato distrutto. Da vigente PGT (rif. tav. R.06 Piano delle regole – Vincoli di Tutela e Salvaguardia - art. 12.1 DLgs. N. 42/2004) si segnala porzione di fabbricato sottoposta a vincolo che riguarderebbe il sub. 716 (LOTTO 1).*

*Pratiche edilizie visionate presso i competenti Uffici del Comune di Milano. Al momento della stesura della presente relazione, lo scrivente non è stato convocato per la visura degli atti edilizi. Si provvederà ad integrare la relazione in merito appena visionata la documentazione. Dal titolo di provenienza si evince che lo stabile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:*

*-Licenza edilizia del 8/11/1947 (atti di fabbrica);*

*-opere per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, per le quali il Comune di Milano ha rilasciato concessioni in sanatoria per opere edilizie in data 11 dicembre 1989 n. 3257;*

*-modifiche interne ed esterne, per le quali il Comune di Milano ha rilasciato concessione in sanatoria per opere edilizie in data 21 gennaio 1993 n. 20 (concessione in sanatoria successivamente voltura alla società GENERCOMIT GESTIONE S.P.A." in data 4 gennaio 1995 - Atti 122914/48732/86);*

*-opere interne per le quali è stata presentata al Consiglio di Zona 1 del medesimo Comune in data 26 novembre 2002 - Denuncia di Inizio Attività - protocollata al numero: PG 3097111/2002 (documento irreperibile all. 8);*

*-Denuncia di Inizio Attività in variante presentata allo stesso Consiglio di Zona in data 28 luglio 2003 protocollo generale n. 1939111/2003 (documento irreperibile all. 8);*

*-Comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale presentata al Comune di Milano in data 17 novembre 2003 protocollo generale n. 788038/2003".*

A tale riguardo, si richiama quanto dichiarato dal predetto arch. Cuppini nella integrazione alla relazione di stima datata 5 ottobre 2020: *"Il sottostante punto 7 con i relativi allegati sostituisce quanto contenuto nella relazione di stima e nella prima integrazione in quanto è stato possibile visionare ulteriori atti edilizi.*

*Pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile:*

*-Licenza edilizia n. 2780 del 8/11/1947 - atti di fabbrica - (all.1);*

*-opere interne per le quali è stata presentata al Consiglio di Zona 1 del medesimo Comune in data 26 novembre 2002 - Denuncia di Inizio Attività - protocollata al numero: PG 3097111/2002 (pratica irreperibile all. 2);*

*-Denuncia di Inizio Attività in variante presentata allo stesso Consiglio di Zona in data 28 luglio 2003 protocollo generale n. 1939111/2003 (pratica irreperibile all. 2);*

*-comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale presentata al Comune di Milano in data 17 novembre 2003 protocollo generale n. 788038/2003. (dato rilevato dall'atto di provenienza ma pratica non visionata)."*

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si riporta quanto accertato dal suddetto esperto alla pagina due della integrazione alla relazione di stima:

*Conformità edilizia. Non è possibile esprimere un giudizio sulla conformità edilizia in quanto non è stato possibile visionare le ultime pratiche edilizie. Si rappresenta che il balcone in affaccio sul cortile è stato completamente chiuso ricavando un'aggiunta di volumetria interna. Non è stata reperita alcuna pratica edilizie che abbia assentito questi lavori.*

*Conformità catastale. Al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 27/10/2003.*

*Regolarizzazioni edilizie. Non è possibile esprimere un giudizio per quanto espresso ai precedenti punti 7.1 e 7.2.”.*

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 fa presente agli interessati all'acquisto che, in caso di assenza di menzione del certificato di abitabilità/agibilità nella relazione tecnico estimativa, si presume che lo stesso non sia mai stato rilasciato.

Riguardo alla 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.

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.legalmente.net](http://www.legalmente.net)" - "[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)", 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.

Inoltre, un estratto del presente avviso sarà altresì 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, 7 ottobre 2020

Il professionista delegato  
e custode giudiziario

Avv. Francesco de Zuani

