

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

Procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. N. 704/2019

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. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Maria Gabriella Mennuni, del giorno 28 settembre 2020, le vendite senza incanto dell'11 marzo 2021 e 23 giugno 2021, andate deserte, nonché l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **3 febbraio 2022, alle ore 15.00**, si ter-
ranno i seguenti esperimenti di vendita:

- **Lotto UNO**) prezzo base di Euro 20.480,00 (ventimila-
quattrocentottanta/00), **con offerta minima consentita
pari ad Euro 15.360,00 (quindicimilatrecentosessan-
ta/00);**

- **Lotto DUE**) prezzo base di Euro 23.040,00 (ventitremi-
laquaranta/00), **con offerta minima consentita pari ad
Euro 17.280,00 (diciassettemiladuecentottanta/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 24 mq., posto al piano seminterrato S1, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **332**, particella **44**, subalterno **20**, zona censuaria 3, Cat. C/6, classe 10, consistenza 24 mq., superficie catastale 29 mq., rendita catastale euro 223,11, via Fratelli Zoia n. 46, piano: S1.

Coerenze: a nord, area comune/confine; a est, corsello comune; a sud, sub 19; ad ovest, area comune e rampa di accesso.

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 27 mq., posto al piano seminterrato S2, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **332**, particella **44**, subalterno **71**, zona censuaria 3, Cat. C/6, classe 10, consistenza 27 mq., superficie catastale 34 mq., rendita catastale euro 251,00, via Fratelli Zoia n. 46, piano: S2.

Coerenze: a nord, area comune/confine; a est, terrapieno; a sud, sub 70; ad ovest, area corsello comune.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Stato occupativo dei beni

Entrambi 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 del sottosuolo) dei box auto.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in n. **2 (due) 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 2 febbraio 2022.**

Nella busta, per ciascun lotto, dovranno essere inseriti l'offerta pertinente e l'assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 704/2019*", **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 certificato 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 in-

feriore all'offerta minima, sopra determinata, di **Euro 15.360,00 per il Lotto UNO, Euro 17.280,00 per il Lotto DUE**, 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 3 febbraio 2022, alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. Luca Perata, in Milano, viale Bianca Maria n. 24, piano IV, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti¹ 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

¹ Si avvisa, in particolare, che gli offerenti dovranno essere muniti di un documento di identità in corso di validità

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, con riferimento ad entrambi i lotti, non potranno essere inferiori ad **Euro 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) **Il diritto di superficie pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta 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 disposizioni 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.

Con riferimento ad entrambi i box, si rileva che la domanda giudiziale per accertamento di diritti (trascritta in data 05.12.2008 ai nn. 87642 di reg. gen. e 60801 reg. part.) è stata disattesa dal Tribunale di Milano con sentenza, in data 08.07.2011, n. 10250/2011.

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Giuseppe Catalano, si riferisce, tra l'altro, che:

"1.7. L'identificazione è stata eseguita con il sopralluogo condiviso con il custode nominato, dalla visione delle planimetrie è emersa una incoerenza di attribuzione alla ricerca dei sub corrispondenti, di fatto il catasto ha rilasciato planimetricamente il sub 70 ed il sub 19, cioè le planimetrie adiacenti. Dalle stesse però si possono individuare i sub inerenti tale procedura"

"7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

*Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta **conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.*

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: non presenti

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune Milano (all. 11):

□ *Per tale punto si è presentata in data 3-02-2020 P.G. 63666/2020 regolare istanza di accesso atti presso il Comune di Milano. Ad oggi pur avendo sollecitato il comune di Milano non è pervenuta alcuna risposta in merito (si allega doc. istanza)*

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, dalla visione della documentazione catastale reperita, l'immobile risulta allineato ai luoghi.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo, planimetricamente il box risultava conforme allo stato dei luoghi".

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica del bene si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Giuseppe Catalano pubblicata, tra gli altri, sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it.

I beni sono pervenuti (diritto di superficie - proprietà superficiaria del sottosuolo) in capo all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Carlo Rivara di Chiavari, in data 22.11.2005, trascritto in data 30.12.2005 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 102049/56951.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Maria Gabriella Menuni, con ordinanza in data 18 dicembre 2019, ha nomina-

to custode del compendio pignorato il sottoscritto professionista delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

Si segnala, altresì, che, all'indirizzo: [pvp.giustizia.it.](http://pvp.giustizia.it), è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, quindi, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti 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 dovranno 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 esemplificativo, 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. Luca Perata con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n.24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:

l.perata@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.00

Milano, lì 30 novembre 2021

(Avv. Luca Perata)