

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

GIUDICE DOTT.SSA STELLA

ORIGINALI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1851/2013 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 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 **DUE LOTTI**:

LOTTO TRE:

in Comune di **Cuggiono (MI)**, via **Fratelli Piazza n. 6**

appartamento al piano primo composto da due locali oltre cucina e servizi, con annesso sovrastante locale al piano sottotetto collegati tramite scala interna, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **8** particella **301**, subalterno **812**, via Fratelli Piazza n. 6, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 77 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq rendita Euro 289,22.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: prospetto su cortile di cui alle particelle 299 e 387, altro fabbricato alla particella B, pianerottolo e vano scala comuni, ballatoio comune da cui si accede e altra unità immobiliare al subalterno 811.

LOTTO QUATTRO

in Comune di **Cuggiono (MI)**, via **Alessandro Manzoni n. 32**

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

-foglio **9** particella **851**, via Manzoni n. SC, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 31 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 91,26.

Coerenze da Nord in senso orario: corsello box da cui si accede, particella 843 subalterni 2 e 1, terrapieno, particella 841, altra unità immobiliare alla particella 842 subalterni 1, 2,

3.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e relativi allegati depositati in atti e redatti dall'esperto, arch. Antonio Papaccio.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **15 febbraio 2024 alle ore 18,00** presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1**.

Il prezzo base ridotto ulteriormente del 10%, come determinato dal Giudice dell'esecuzione, relativo al **lotto tre** è fissato in **Euro 44.064,00 (quarantaquattromilasessantaquattro/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 1.000,00 (mille/00)**.

Il prezzo base ridotto ulteriormente del 10%, come determinato dal Giudice dell'esecuzione, relativo al **lotto quattro** è fissato in **Euro 11.016,00 (undicimilasedici/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 500,00 (cinquecento/00)**.

Custode degli immobili pignorati è stata nominata 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 al custode giudiziario 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 febbraio 2024** esclusivamente 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 lotto tre pari ad Euro 33.048,00 (trentatremilaquarantotto/00).

Offerta minima lotto quattro pari ad Euro 8.262,00 (ottomiladuecentosessantadue/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura Esecutiva n. 1851/2013 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, denominato "*Procedura Esecutiva n. 1851/2013 R.G.E.*".

LOTTO TRE

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

In merito alla eventuale presenza di contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto accertato dall'esperto arch. Antonio Papaccio nella relazione di stima che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: "*Il sopralluogo è stato effettuato in data 12/07/2016 e in data 20/07/2016 ore 10,00. Il bene risulta occupato da persone prive di titolo. L'indagine effettuata dallo scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Magenta, ha appurato l'esistenza di un contratto di affitto di ramo di azienda immobiliare n. 6885, serie 3T, registrato telematicamente il 22/12/2015 (data successiva alla trascrizione del pignoramento del 01/07/2013) con il quale la -omissis- ha concesso in affitto l'unità immobiliare oggetto di perizia (oltre ad altri beni costituenti gli ulteriori lotti della presente procedura esecutiva immobiliare) alla -omissis- per € 3.600,00.= oltre Iva annuali, e con durata ventennale dal 01/01/2016*".

Si informano gli interessati all'acquisto che è in corso la liberazione dell'immobile a seguito dell'emissione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

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 è ubicato l'immobile è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo si richiama quanto accertato dal predetto esperto nella suddetta perizia di stima:

“PRATICHE EDILIZIE. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967. Successivamente l'immobile è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

-D.I.A. del 11/05/2005 prot. 5161 ... per ristrutturazione di immobili (cfr allegato);

-D.I.A. del 27/07/2007 prot. 7309 variante postuma alla D.I.A. del 11/05/2005 per modifiche interne, spostamento esterno caldaia;

-D.I.A. del 27/07/2007 prot. 7310 ad integrazione della D.I.A. del 11/05/2005, copia pagamento degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, schema fognatura aggiornato;

-Integrazione alla DIA 27/07/2007 per deposito Durc e relazione tecnica ex legge 10/91. La D.I.A. dell'11 Maggio 2005 prot. 5161 e successive varianti o integrazioni non è stata chiusa in quanto non è stato rinvenuto il deposito del fine lavori, il collaudo e la richiesta di abitabilità necessaria per l'occupazione dei locali”.

In punto di conformità edilizia e catastale, si richiama quanto dichiarato dall'arch. Antonio Papaccio nella summenzionata relazione di stima:” *Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale b) Conformità urbanistico-edilizia. L'immobile è inquadrato dal Pgt del Comune di Cuggiono nella zona Ares 1 ambito residenziale consolidato, dove sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione edilizia senza necessità di piano attuativo, a condizione che il progetto preveda l'adeguamento alla dotazione di parcheggi privati da eseguirsi mediante permesso di costruire o (DIA) convenzionato. Sono inoltre consentiti interventi di nuova edificazione, sopraelevazione e ampliamento. Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile sono state accertate difformità edilizie tra lo stato di fatto, l'ultima planimetria catastale agli atti e l'ultima planimetria depositata presso gli archivi comunali, con la denuncia di inizio attività in variante del 27/07/2007 (cfr allegato). Nel locale soggiorno è stata installata una scala a chiocciola di collegamento al sovrastante locale sottotetto che non compare in nessuna*

delle planimetrie di progetto depositate in comune né nell'ultima planimetria catastale agli atti.

La scala e il sottotetto possono essere sanate, il sottotetto non ha i requisiti per l'abitabilità e quindi può essere sanato come superficie non residenziale agibile ma non abitabile. La sanatoria deve essere effettuata per mezzo di un tecnico abilitato con la richiesta di rilascio al comune di Cuggiono di un permesso di costruire in sanatoria (spese tecniche stimate euro 1.500,00), previo pagamento di una sanzione di euro 1.000,00 oltre ad eventuale conguaglio per incremento di valore dell'immobile allo stato non determinabile e da stabilirsi a cura dell'agenzia delle entrate dopo la presentazione della sanatoria. E' inoltre dovuto al comune di Cuggiono il versamento del costo di costruzione per il sottotetto come superficie non residenziale pari ad euro 2.200,00 c.a.. La pratica edilizia non è stata ultimata e risulta incompleta in quanto nel fascicolo non è stato rinvenuto il fine lavori, il collaudo e la richiesta di abitabilità. L'ufficio tecnico con comunicazione dell'11/07/2005 inviata alla -omissis-, precisa che prima di occupare i locali deve essere richiesto il certificato di agibilità. Ai fini della regolarità edilizia si dovrà procedere al deposito del fine lavori e del collaudo ed alla richiesta dell'abitabilità a seguito della quale l'ufficio tecnico del comune di Cuggiono verificherà la documentazione e potrebbe chiedere delle integrazioni documentali che in sede di accesso atti non è stato in grado di quantificare ed elencare allo scrivente.

b) Conformità catastale: il bene non è conforme all'ultima scheda in atti.

La scheda catastale non riporta la rappresentazione grafica del sovrastante sottotetto e la scala a chiocciola di collegamento posta nel soggiorno. Andrà pertanto predisposto aggiornamento catastale per l'inserimento del solaio di pertinenza e della scala, i cui costi, decurtati dal valore commerciale del bene, sono da intendersi a carico dell'acquirente. Tecnico incaricato alla redazione e presentazione pratica Docfa, compresi oneri catastali: Euro 700,00. Oneri totali: Euro 700,00. Lo stabile non è gestito da un amministratore”.

LOTTO QUATTRO

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

In merito alla eventuale presenza di contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto accertato dall'esperto arch. Antonio Papaccio nella relazione di stima che forma parte integrante del presente avviso e deve

essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“Il sopralluogo è stato effettuato in data 20/07/2016 ore 10,00. Il bene risulta libero ed in uso all'esecutato. L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2 non ha rilevato alcun contratto di locazione. L'immobile pertanto viene considerato libero per la procedura”*.

Si informano gli interessati all'acquisto che, all'esito dell'attuazione dell'ordine di liberazione, il custode giudiziario si trova nel possesso del box ad uso autorimessa

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 è ubicato l'immobile è avvenuta in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo si richiama quanto accertato dal predetto esperto nella suddetta perizia di stima: *“Pratiche edilizie. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 9/2000 prot. 4664 del 10/10/2000 e successiva DIA in variante del 24/10/2003 prot. 10136. In data 11 ottobre 2003 prot. 8522/2013 per l'unità oggetto di perizia è stata rilasciata dal Comune di Cuggiono l'agibilità con decorrenza dal 7 Giugno 2012”*.

In punto di conformità edilizia e catastale, si richiama quanto dichiarato dall'arch. Antonio Papaccio nella summenzionata relazione di stima: *“Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale. d) Conformità urbanistico-edilizia. L'immobile è inquadrato dal Pgt del Comune di Cuggiono nella zona Ares 2 ambito residenziale consolidato, dove sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione edilizia senza necessità di piano attuativo, a condizione che il progetto preveda l'adeguamento alla dotazione di parcheggi privati da eseguirsi mediante titolo abilitativo convenzionato. Sono inoltre consentiti interventi di nuova edificazione, sopraelevazione e ampliamento. Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non sono state accertate difformità edilizie tra lo stato di fatto, l'ultima planimetria catastale agli atti e l'ultima planimetria depositata presso gli archivi comunali, con la denuncia di inizio attività in variante del 24/10/2003 (cfr allegato).*

b) Conformità catastale: il bene è conforme all'ultima scheda in atti”.

In punto di certificazione di conformità degli impianti, si richiama quanto accertato dall'esperto arch. Antonio Papaccio nella summenzionata relazione di stima da intendersi

integralmente trascritta che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati.

Si fa presente che in caso di eventuale mancata menzione del certificato di abitabilità/agibilità, nella relazione di stima, si presume che lo stesso non sia mai stato rilasciato.

Riguardo alla certificazione energetica, si fa presente 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 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.

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>", sui siti internet "www.entitribunali.it" - "www.legalmente.it" - "www.trovoaste.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 pubblicato per una sola volta 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
Per informazioni:
Tel.: 02.87236666 - 02.87236868
e-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, li 22 novembre 2023

Il Professionista Delegato
e custode Giudiziario
Avv. Francesco De Zuani

