

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III
ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA BOTTIGLIERI
AVVISO DI VENDITA

ORIGINALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **3747/2014 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.ssa Burza, ora dott.ssa Bottiglieri, alle operazioni di vendita degli immobili appresso descritti, 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 il lotto unico in Comune di **Gorgonzola (MI)**, via **Mantova n. 12 e via Pavia**:

negozio al piano terra composto da un locale e servizi con annesso magazzino al piano interrato, collegati tramite scala interna, oltre a due box ad uso autorimessa al piano interrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **11**, particella **485**, subalterno **4**, via Mantova, piano T-S1, categoria C/1, classe 6, consistenza 173 mq, superficie catastale totale 189 mq, rendita Euro 5.146,39 - il negozio ed il magazzino;

-foglio **11**, particella **485**, subalterno **30**, via Pavia, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita Euro 60,43 - il primo box ad uso autorimessa;

-foglio **11**, particella **485**, subalterno **31**, via Pavia, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita Euro 80,57 - il secondo box ad uso autorimessa.

Coerenze da Nord in senso orario del negozio: portico comune, vano scala e andito comuni, negozio di proprietà di terzi e portico comune.

Coerenze da Nord in senso orario del magazzino al piano interrato: terrapieno, intercapedine, terrapieno, unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio comune, corsello di manovra e box ad uso autorimessa al subalterno 31.

Coerenze da Nord in senso orario del primo box ad uso autorimessa: box ad uso autorimessa al subalterno 31, corsello di manovra da cui si accede, box ad uso autorimessa di proprietà di terzi e terrapieno alla particella 484.

Coerenze da Nord in senso orario del secondo box ad uso autorimessa: magazzino al subalterno 4, corsello di manovra, box ad uso autorimessa al subalterno 30 e terrapieno alla particella 484.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatte dall'esperto nominato, arch. Valentina Giacomina Armani.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **26 marzo 2024 alle ore 16,00** presso lo Studio Legale de Zuani in Milano, via Festa del Perdono n. 1.

Il valore dell'immobile (c.d. prezzo-base), come stabilito nel provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione il 21 maggio 2022, è fissato in **Euro 120.000,00 (centoventimila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 2.000,00 (duemila/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 **25 marzo 2024 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 90.000,00 (novantamila/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 3747/2014 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. 3747/2014 R.G.E.*".

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

In merito allo stato occupativo si segnala agli interessati all'acquisto che, all'esito del sopralluogo effettuato dal custode giudiziario il 30 novembre 2023, le unità immobiliari si trovano in disuso e nella attuale detenzione di terzi in assenza di titolo.

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 successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal suddetto esperto arch. Valeria Giacomina Armani nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: "*Pratiche edilizie. L'immobile dove sono poste le unità immobiliari oggetto della procedura è stato costruito a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:*

-convenzione Urbanistica relativa al Piano Particolareggiato ex art. 13 - Legge 1150/1942 tra il Comune di Gorgonzola e la società -omissis-, stipulata con atto dr. -omissis-, notaio in Milano, in data 05.12.1997 nn. -omissis- di rep. Registrato a Milano - Atti Pubblici - il 22.12.1997 al n. 22853 serie 1B, trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 il 23.12.1997 ai nn. -omissis-;

-convenzione integrativa e modificata stipulata con atto in data 25.06.1998 nn. 79269/12030 a rogito dr. -omissis-, notaio in Milano, registrata a Milano - Atti Pubblici in 05.06.1998 al n. 19753 serie 1°.

A seguito delle Convenzioni Urbanistiche sopra menzionate in forza dei provvedimenti autorizzativi qui di seguito -omissis- ha dato corso ad una prima realizzazione di due lotti del comparto di Lottizzazione n. 7 e precisamente:

LOTTO A costituito da una palazzina di quattro piani fuori terra e di un piano interrato, composta da tre unità ad uso commerciale al piano terra, da cinque appartamenti ai piani primo, secondo, terzo, da trentatré vani accessori ad uso autorimessa, cantine, locali di deposito al piano interrato, per una capacità edificatoria di complessivi mq 5.560,64;

LOTTO B costituito da un edificio a due piani fuori terra con destinazione ad ufficio, due locali seminterrati ad uso archivio, locali accessori e posti auto, nonché un vano unico posto sulla copertura, per una capacità edificatoria di complessivi mq 5.807,37.

La realizzazione dei suddetti lotti è stata eseguita in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

-concessione edilizia n. 19/98 rilasciata il 24.06.1998 per costruzione palazzina uffici (fabbricato B);

-autorizzazione paesistica rilasciata in data 11.05.1999 relativa a variante della originaria concessione edilizia di cui sopra;

-concessione edilizia n. 19/98 rilasciata in data 05.09.1999 per variante alla originaria concessione edilizia;

-concessione edilizia n. 54/98 rilasciata in data 16.09.1998 per costruzione palazzina di civile abitazione (fabbricato A);

-concessione edilizia prot. N. 8336 rilasciata in data 06.04.2000 per variante concessione n. 54/98;

-autorizzazione paesistica rilasciata in data 06.04.1999 per la costruzione di autorimesse private convenzionate;

-concessione edilizia n. 11/99 rilasciata in data 01.07.1999 per costruzione autorimesse private convenzionate;

-autorizzazione paesistica rilasciata in data 13.01.1999 per opere di arredo urbano e facciata fab.to A e B;

-concessione edilizia n. 98/98 rilasciata il 28.04.1999 per opere di arredo urbano e facciata fab.ti A e B;

-autorizzazione paesistica rilasciata in data 07.05.1999 per opere di urbanizzazione primo lotto;

-concessione edilizia n. 16/99 rilasciata in data 30.08.1999 per opere di urbanizzazione primo lotto;

-abitabilità prot. 1633 del 08.02.2011”.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella summenzionata relazione di stima: “4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia: conforme. 4.3.2. Conformità catastale: conforme”.

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.

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" - "www.trovoaste.it", "www.trovocasa.corriere.it", "www.entietribunali.it", "www.aste.immobiliari.it", "www.immobiliare.it", "www.venditepubblichenotarili.notariato.it", "www.avvisinotarili.notariato.it" e nella sezione annunci del sito 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-edizione Lombardia*", "*Leggo*", "*Repubblica-Milano*" e "*Metro-Milano*"

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:

e-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, li 8 gennaio 2024

Il professionista delegato

e custode giudiziario

Avv. Francesco de Zuani