

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE III**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ORIGINALE**

**GIUDICE DOTT.SSA BONIOLO**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutive immobiliare n. **3439/2013 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 dott.ssa Boniolo 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 costituenti il lotto unico:

in Comune di **Milano**, via **Gaudenzio Fantoli n. 28/15**:

a. unità immobiliare ad uso ufficio al piano terra con annessi servizi della consistenza di cinque vani catastali, censita nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **492**, particella **41**, subalterno **727** e particella **84**, subalterno **706** graffati, via Gaudenzio Fantoli n. 28/15, piano T-1, zona censuaria 3, categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 130 mq, rendita Euro 2.388,61;

b. unità immobiliare al piano terra censita nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **492**, particella **83**, subalterno **1**, via Gaudenzio Fantoli n. 28/15, piano T, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 9, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita Euro 8,37;

c. unità immobiliare al piano rialzato ad uso magazzino censita nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **492**, particella **41**, subalterno **711**, via Gaudenzio Fantoli n. 28/15, piano T, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 120 mq, superficie catastale totale 124 mq, rendita Euro 427,63;

d. unità immobiliare al piano rialzato ad uso magazzino censita nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **492**, particella **41**, subalterno **712**, via Gaudenzio Fantoli n. 28/15, piano T, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 60 mq, superficie catastale totale 64 mq, rendita Euro 213,81;

e. unità immobiliare al piano rialzato ad uso magazzino censita nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **492**, particella **41**, subalterno **713**, via Gaudenzio Fantoli n. 28/15, piano T, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 60 mq, superficie catastale totale 64 mq, rendita Euro 213,81;

f. unità immobiliare al piano rialzato ad uso magazzino censita nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **492**, particella **41**, subalterno **714**, via Gaudenzio Fantoli n. 28/15, piano T, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 60 mq, superficie catastale totale 64 mq, rendita Euro 213,81;

g. unità immobiliare ad uso ufficio al piano seminterrato, della consistenza di 5,5 vani catastali, censita nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **492**, particella **41**, subalterno **720**, via Gaudenzio Fantoli n. 28/15, piano S1, zona censuaria 3, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 128 mq, rendita Euro 2.258,21;

h. unità immobiliare censita nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **492**, particella **41**, subalterno **721**, via Gaudenzio Fantoli n. 28/15, piano 1, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 12 mq vani, superficie catastale totale 18 mq, rendita Euro 22,31;

i. unità immobiliare ad uso negozio, al piano seminterrato avente accesso da scala di proprietà esclusiva, della consistenza catastale di 222 mq, censita nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **492**, particella **41**, subalterno **725** e particella **84**, subalterno **705** graffati, via Gaudenzio Fantoli n. 28/15, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 11, consistenza 222 mq, superficie catastale totale 260 mq, rendita Euro 7.131,44.

Coerenze da Nord-Est in senso orario delle unità immobiliari di cui alle precedenti lettere a-c-d-e-f: proprietà di terzi, via Fantoli per due lati, vano scale comuni, rampe comuni, ballatoio comune con al di là cortile comune.

Coerenze da Nord-Est in senso orario dell'unità immobiliare di cui alla precedente lettera b: cortile comune per due lati, via Fantoli e proprietà di terzi.

Coerenze da Nord-Est in senso orario delle unità immobiliari di cui alle precedenti lettere g-h-i: proprietà di terzi, via Fantoli per due lati, proprietà di terzi, cortile comune e proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successiva integrazione depositata in atti e redatta dall'esperto nominato, geom. Edgardo Cattaneo

A tal fine

### **AVVISA**

che è fissata la **vendita senza incanto per il giorno 26 novembre 2024 alle ore 15,00** presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1.**

Il valore degli immobili costituenti il lotto unico (c.d. prezzo-base), ulteriormente ridotto di un quinto, come stabilito nell'ultimo provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **654.336,00 (seicentocinquantaquattromilatrecentotrentasei/00).**

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

Custode degli immobili oggetto di pignoramento è stata nominata la SIVAG s.p.a. 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 25 novembre 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** relativa pari ad **Euro 490.752,00** (quattrocentonovantamilacentocinquantadue/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 3439/2013 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 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 direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.

L'eventuale residuo sarà versato al professionista delegato nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dedotta la cauzione, oltre ancora alle 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. 3439/2013 R.G.E.*".

A tal fine, il Creditore Fondiario è invitato a depositare prima della vendita presso lo Studio del professionista delegato, anche a mezzo posta elettronica certificata "*francesco.dezuani@milano.pecavvocati.it*", la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.

\*\*\*

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

A tale riguardo, il custode giudiziario SIVAG s.p.a., nel rendiconto datato 24 luglio 2024 precisava quanto segue: "*la sottoscritta SIVAG S.p.A - Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, comunica di aver provveduto, in data 22.07.2024, alla liberazione dell'ufficio occupato dal sig. -omissis-, dei magazzini sub. 711 – 712 – 713 e 714 e 727, con l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro, che ha provveduto alla messa in sicurezza di detti lotti, compreso il ristorante sub. 725 (liberato mediante consegna spontanea delle chiavi da parte del suo occupante), mediante il cambio delle*

*serrature relative serrature. Gli immobili de quibus sono, pertanto, liberi da persone ma non da cose, il tutto così come risultante dalle allegate fotografie (all. 1);*

*-sono stati concessi termini fino al 30 luglio p.v. per l'asporto dei beni presenti negli immobili in questione, scaduto il quale termine i medesimi verranno ritenuti abbandonati".*

Si informano gli interessati all'acquisto che, nell'atto di acquisto dell'unità immobiliare attigua sopra citata di proprietà di terzi, si rileva: *"...alla suddetta unità immobiliare compete altresì il diritto d'uso esclusivo del vano d'ingresso così come meglio indicato nella planimetria allegato sotto la lettera "A" al presente atto e all'atto di provenienza medesimo".*

L'accesso al suddetto vano di ingresso avviene direttamente dalla via Fantoli.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a rendersi edotti presso il custode giudiziario anche in merito alla eventuale presenza di utenze ed impianti comuni tra l'unità immobiliare ad uso ufficio soggetta a pignoramento e quella attigua non pignorata e di proprietà di terzi.

Tutti 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.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si da atto che che l'immobile è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

In merito alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale del bene, si riporta quanto accertato dall'esperto nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“Il complesso immobiliare da valutare edificato nel 1967.... - (uffici) (attuale sub. 727)... sono adibiti a uffici, un locale interno non identificato nella planimetria catastale risulta costruito, inoltre nel corridoio adiacente a uso passaggio e archivio è stata costruita una soletta alleggerita accessibile da scaletta, quindi interpellato un tecnico del comune di Milano, si ouò richiedere una sanatoria con importo pari a circa eurto 4.800.*

*...(magazzini)...sub. 711...sono stati creati due locali con accessi indipendentu e servizio, non dichiarati quindi abusivi; uno a uso ufficio con due locali con l'aerazione insufficiente, l'altro a uso magazzino con un soppalco non a norma, quindi soggetti a demolizione che dopo l'analisi delle opere e dei costi risulta un importo pari a circa euro 20.000.*

*...sub 712...è stato costruito un piccolo localke con pareti in cartongesso, il rimanente ad uso magazzino. Detto locale può essere soggetto a sanatoria con importo pari a circa euro 1.500.*

*...(ufficio) (attuale sub 720)...Si è constatato che l'unità immobiliare al piano seminterrato ...attualemnte è uso abitazione ....Il suddetto cambio cambio d'suo non è stato al comune Milano, anzi la normativa vigente pone il divieto di costruzioni di appartamenti ai piani seminterrati....fatta una analisi dei costi per riattare lo stato di fatto attuale a uso ufficio, si prevede un costo complessivo di circa euro 20.000.”*

Si fa presente che la relazione di stima di cui sopra è stata depositata in Cancelleria il 22 dicembre 2016.

Si invitano gli interessati all'acquisto a verificare l'attuale stato di fatto degli immobili facendo richiesta di visita al custode giudiziario sopra in dicato nonché a verificare con i propri tecnici di fiducia le eventuali variazioni della normativa tecnico-edilizia di

riferimento in merito alle difformità e possibili regolarizzazioni indicate dal summenzionato esperto.

In relazione all'unità immobiliare ad uso negozio, di cui al subaltrno 725, si fa presente che nella visura storica catastale è indicata la variazione per diversa distribuzione degli spazi interni con DOCFA del 13 luglio 2011 e successiva variazione della destinazione da ufficio a negozio con DOCFA registrato il 14 dicembre 2011.

Dalla consultazione delle pratiche edilizie presenti sul sito internet del Comune di Milano, si rileva una Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera protocollata in data 8 agosto 2011.

Si fa presente che tale pratica edilizia non risulta menzionata nella suddetta relazione tecnico-estimativa.

A tale riguardo, si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a porre in essere. Anche per tale unità immobiliare, eventuali ulteriori verifiche avvalendosi di tecnico di fiducia presso i competenti Uffici.

Si fa presente altresì che l'eventuale assenza di menzione del certificato di abitabilità/agibilità nella relazione di stima fa presumere che la stessa non sia mai stata rilasciata.

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 altresì presente che un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani "*Metro-Milano*" e "*la Repubblica - edizione Lombardia*".

Inoltre, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "[www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it)" -



“[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)” - “[www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.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.

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](mailto:studiolegaledezuani@fastwebnet.it)

Milano, 4 settembre 2024

Il professionista delegato  
Avv. Francesco de Zuani