

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILRI
GIUDICE DOTT. ANGELINI

ORIGINALE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **993/2023 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. Angelini 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 **Gessate (MI)**, via **Sondrio n. 4**

appartamento al piano secondo della palazzina D, composto da due locali oltre i servizi, con annesso vano di cantina e pertinenziale box ad uso autorimessa entrambi al piano interrato, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **2**, particella **383**, subalterno **16**, via Sondrio snc, piano S1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 53 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita Euro 278,89 - l'appartamento ed il vano di cantina;

-foglio **2**, particella **383**, subalterno **29**, via Sondrio snc, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita Euro 27,53 - il pertinenziale box ad uso autorimessa.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: prospetto esterno per due lati, pianerottolo e vano scala comuni al sub. 34 e unità immobiliare di proprietà di terzi.

Coerenze del vano di cantina da Nord in senso orario: locale immondizia al sub. 36, corridoio comune da cui si accede, vano di cantina di proprietà di terzi al sub. 17 e box al sub. 29.

Coerenze del box da Nord in senso orario: corsia di manovra al sub. 37 da cui si accede, locale immondizia al sub. 36, vano di cantina al sub. 16, terrapieno e box di proprietà di terzi al sub. 28.

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

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **2 aprile 2025 alle ore 12,00** presso lo Studio Legale De Zuani in Milano, via Festa del Perdono n. 1.

Il prezzo base, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **Euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 2.000,00 (duemila00)**.

Custode degli immobili pignorati è stato nominato l'avvocato delegato il quale 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 1 aprile 2025**, 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 pari ad Euro 85.500,00 (ottantacinquemilacinquecento/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: *“Procedura Esecutiva n. 993/2023*

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. 993/2023R.G.E.*".

Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito all'attuale stato occupativo si informano gli interessati all'acquisto che gli immobili sono utilizzati dal debitore esecutato e da un parente dello stesso.

Si dà 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 dall'arch. Domenico Iarossi esperto nella relazione di stima che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente a tutti documenti allegati: "*I beni sono parte di un complesso, composto da due palazzine identificate come C e D, realizzato a seguito di Dichiarazione di Inizio Attività n°80/2005 del 19.4.2006 prot. 6355 (vedasi estratti, all. 12); successivamente è stata presentata variante con Dichiarazione di Inizio Attività n°73/2006 del 27.6.2006 prot. 10174, relativamente alla sola palazzina D di cui i beni esecutati sono parte (vedasi estratto all. 13). In data 8.3.2007, prot. 3816, è stata presentata Comunicazione di Fine Lavori (vedasi estratto all. 14), così come, successivamente è stata richiesta di Certificato di Agibilità prot. 3817 del 8.3.2007 (vedasi all. 15)*".

In merito alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si riporta quanto accertato dal predetto esperto nella suddetta perizia di stima: "*L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico. Al sopralluogo i beni sono risultati conformi ai predetti titoli edilizi. Al sopralluogo gli immobili sono risultati conformi con quanto indicato nelle schede catastali all. 2 e 4*".

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 l'immobile sopra descritto 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 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.aste.immobiliare.it", "www.entitribunali.it", "www.immobiliare.it" e nella sezione annunci del sito "www.annunci.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

Per informazioni:

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

e-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, lì 15 gennaio 2025

Il professionista delegato

Avv. Francesco De Zuani