

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILRI
GIUDICE DOTT. CIOCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

ORIGINALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **3643/2014 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. Ciocca 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 **Settala (MI)**, via **Sandro Pertini n. 48**

appartamento al piano primo composto da tre locali oltre i servizi, con annesso vano di solaio e pertinenziale box ad uso autorimessa al piano terra, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **18**, particella **992**, subalterno **34**, via Sandro Pertini n. 48, scala B, piano T-1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 102 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita Euro 449,32 -l'appartamento ed il vano di cantina;

-foglio **18**, particella **993**, subalterno **5**, via Sandro Pertini n. 48, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 15 mq, q, rendita Euro 42,30 - il box ad uso autorimessa.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: vano scale, pianerottolo e ascensore comuni, appartamento di proprietà di terzi, corsello box alla particella 991 subalterno 1, appartamento di proprietà di terzi e prospetto su passaggio comune alla particella 991 subalterno 1.

Coerenze del vano di cantina da Nord in senso orario: ascensore comune, boxes di proprietà di terzi, cantina di proprietà di terzi e corridoio comune da cui si accede.

Coerenze del box da Nord in senso orario: corsello bo alla particella 993 subalterno 1 da cui si accede, box di proprietà di terzi ed area comune alla particella 991 subalterno 1.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e relativi allegati depositati in atti e

redatti dall'esperto, arch. Francesca Cortesi.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **2 aprile 2025 alle ore 10,00** 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 174.000,00 (centosettantaquattromila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 3.000,00 (tremila00)**.

Custode degli immobili pignorati è stata nominata la SIVAG s.p.a. la 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 130.500,00 (centotrentamilacinquecento/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: “*Procedura Esecutiva n. 3643/2014 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 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. 3643/2014 R.G.E."

Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito all'attuale stato occupativo si riporta quanto accertato dal custode SIVAG s.p.a. in relazione all'occupazione degli immobili da parte dei debitori esecutati.

In merito presenza di contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si richiama quanto accertato dall'arch. Francesca Cortesi nella relazione tecnico-estimativa e successiva integrazione che formano parte integrante del presente avviso e devono essere consultate dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *"La scrivente ha provveduto comunque a fare istanza presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Gorgonzola, al fine di ottenere informazioni relativamente all'esistenza di un contratto di locazione registrato a nome degli esecutati (o di uno di essi quale dante causa) ed avente il bene pignorato ad oggetto (all. 22). La scrivente ritiene, stando ai documenti ricevuti, che non sussista attualmente nessun contratto di locazione in essere, poiché il contratto a cui si fa riferimento nell'allegato, ammesso che riguardi i beni oggetto di procedura, non è stato prorogato. La scrivente ha comunque provato ad approfondire l'indagine, senza esito (prima istanza a mezzo mail del 7/11/2017 e seconda istanza del 27/02/2018)"*.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto con il custode giudiziario al fine rendersi edotti in merito al suddetto contratto di locazione.

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 dal suddetto esperto nella relazione di stima: " 7.1. Pratiche edilizie (all. 25, 26, 27):

- *Autorizzazione Edilizia N. 60/2001 del 22/01/2002 per: "costruzione palazzina per complessivi n. 24 alloggi aventi caratteristiche di E.E.P.(edilizia economica popolare) con annessi boxes";*

- *Certificato collaudo opere in conglomerato cementizio del 22/07/2003;*
- *Dichiarazione del richiedente AGIBILITA' del giorno 8/10/2003;*
- *DIA in variante, prot. 11924 del 14/10/2002, fine lavori e collaudo in data 20/06/2003;*
- *DIA in variante, prot. 7806 del 20/06/2003, fine lavori e collaudo in data 30/09/2003, dichiarazione di ultimazione lavori protocollata in data 8/10/2003 al n. 12714”.*

In merito alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si riporta quanto accertato dall'arch. Cortesi nella predetta perizia di stima: “4.3. *Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale. 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia. Il complesso in cui si trovano i beni oggetto di stima è stato edificato successivamente al 1° settembre 1967. Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi con particolare riferimento all'ultimo titolo edilizio in variante ai precedenti (all. 27). 4.3.2. Conformità catastale: Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali presentate in data 9/09/2003 (all. 8, all. 10)”.*

Si fa presente agli interessati all'acquisto quanto dichiarato dal succitato esperto in relazione al paragrafo: “4. *Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.* Da certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata agli atti ed allegata al presente rapporto di stima (all. 14), implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica “Sister” (all. 15, 16, 17), alla data del 27/02/2018, risulta quanto segue:

4.1. *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: no;*

4.1.2. *Convenz. matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: no*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno;*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: si segnala presenza di Convenzione (all. 11). Convenzione del 14/03/2001 n. 31733/6399 rep. a rogito Notaio Paolo Setti, stipulata tra il Comune di Settala, aderente al C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare) e la Cooperativa Edificatrice Lavoratori di Peschiera Borromeo per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie su un'area inclusa nel vigente piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del comune di Settala.*

Seguono alcuni passi salienti della convenzione integralmente allegata alla presente relazione (all. 11).

Art. 1

“La durata della Convenzione viene fissata in 99 anni a partire dalla data di stipula del presente atto”.

Art. 2

“Sull’area in diritto di superficie [...] la Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune a realizzare [...] superfici di edilizia economica e popolare” [...].

Art. 3

[...] Alla scadenza della concessione gli immobili e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell’Ente proprietario del suolo [...].

Art. 10

“Gli alloggi assegnati dalla Cooperativa non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima assegnazione; il termine di 5 (cinque) anni decorre dalla data di effettiva consegna degli alloggi ai soci assegnatari.

[...] Trascorsi i 5 (cinque) anni [...] la cessione degli alloggi e relative pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dal successivo articolo 12 ad esclusione di quello relativo al reddito che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva assegnazione/cessione.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi e relative pertinenze successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 5 anni 0%;*
- da 6 a 10 anni il 5%;*
- da 11 a 20 anni il 10%; - da 21 a 30 anni il 20%; - oltre 30 anni il 30%.*

Art. 12

Gli alloggi e relative pertinenze che la Cooperativa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere assegnati in proprietà a soci aventi i seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'unione europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, di essere residenti in Italia da almeno 5 (cinque) anni e di avere un'attività lavorativa stabile;

b) avere la residenza o, in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa in uno dei Comuni aderenti al C.I.M.E.P.; [...]

2003

Viene stipulata l'assegnazione del diritto di superficie (all. 12).

2011

Convenzione fra il Comune di Settala e i condomini del condominio di via Sandro Pertini n. 48 (all. 13) per il trasferimento in proprietà di area edilizia economica popolare già concessa in diritto di superficie.

Con deliberazione di Consiglio Comunale N. 41 in data 25 novembre 2008 e con deliberazione del Consiglio Comunale N. 54 in data 16 settembre 2010, il Comune di Settala ha stabilito di proporre ai proprietari degli alloggi realizzati nell'ambito del comparto P.D.Z. denominato "2ST 5 Variante 34" sito in via Sandro Pertini n. 48, 48A e 48B, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 47, legge 448/98;

il Comune di Settala trasferisce ai signori acquirenti i quali tutti accettano ed acquistano in proporzione al diritto di superficie ad essi rispettivamente spettanti e precisamente ai signori -omissis- in ragione di metà per ciascuno quota di comproprietà indivisa pari a 50,82 millesimi;

La cessione del diritto di proprietà dell'area avviene allo scopo di "trasformazione" contenuto nella normativa sopra richiamata così che i Comparenti acquirenti acquistino la piena esclusiva proprietà oltre che delle unità sopra descritte, anche delle loro pertinenze e consistenze condominiali, nel loro attuale stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Art. 2

Vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art. 35 l. 865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie di cui al comparto "ST/2-34", convenzione in data 14 marzo 2001 N. 31733/6399 di rep. Notaio Setti per la quale viene rideterminata la durata massima di anni 30 trenta a partire dalla data della sua stipulazione e cioè fino al 14 marzo 2031".

Art. 3

In forza di trasferimento delle unità immobiliari sopra descritte a terzi, questi ultimi e loro eventuali aventi causa subentreranno nella posizione giuridica degli attuali Cessionari relativamente a tutti i diritti, oneri, obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Art. 4

L'alloggio potrà essere locato, previa specifica autorizzazione da richiedere al comune esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi al momento vigenti, ad un canone annuo non superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo dell'alloggio.

Tale canone sarà soggetto di rivalutazioni biennali in base alle variazioni dell'indice I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Si rimanda (all. 23) alla determinazione dell'importo da versare per effettuare la rimozione dei vincoli in base a quanto stabilito dalla Deliberazione di C.C. N. 34 del 24/10/2013 dell'alloggio in via Pertini 48 e delle relative pertinenze.

Trattasi di rimozione dei vincoli previsti dalla convenzione stipulata in data 14/03/2001 e che dai successivi atti non risultano essere stati rimossi. Tale importo viene determinato in € 2.243,52 (valido fino al 14/03/2018, ovvero nell'eventualità, successivamente si dovrà procedere alla precisazione dell'importo).

Si rimanda altresì alla determinazione del prezzo di vendita a cura del Comune di Settala datata 13/02/2018 (all. 24), secondo la quale il prezzo dei beni pignorati viene determinato in € 203.287,84".

A tale riguardo, si invitano gli interessati all'acquisto a rendersi edotti presso il professionista di fiducia in relazione agli eventuali effetti della predetta convenzione in relazione ai futuri trasferimenti dei sopra descritti beni immobili.

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.entietribunali.it" e "www.immobiliare.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 sui quotidiani "*Repubblica*" e "*Metro*" nonché nella sezione annunci del sito "*Repubblica.it*".

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 14 gennaio 2025

Il professionista delegato

Avv. Francesco De Zuani