

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE IV**

**ORIGINALE**

**GIUDICE DOTT.SSA BORONI**

**AVVISO DI VENDITA**

Nel giudizio di divisione n. **5055/2021 R.G.** 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 dott. Piscopo, ora dott.ssa Boroni alle operazioni di vendita dei sotto descritti 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 un unico lotto:

in Comune di **Varenna (LC)**, frazione **Olivedo**, via **Corrado Venini n. 47 - 49**

piena proprietà di villa di tre piani fuori terra (con tutti i mobili che la corredano), oltre due piani sottostrada, collegati tra loro tramite scala interna, composta da un piano terra di tre locali, ingresso due terrazze e balcone, un piano primo di quattro locali, servizi e balcone, un piano secondo di quattro locali e servizi, un piano primo sottostrada di tre locali, servizi, vano disimpegno e terrazza, un piano secondo sottostrada di cinque vani di cantina e portico oltre ad un vano ad uso deposito e due serre in corpo staccato, di cui una con sovrastante terrazzo, con annesso box ad uso autorimessa privata al piano terzo sottostrada e sovrastante terrazza al piano secondo sottostrada, con ampio giardino di pertinenza, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **1** (ex 13), particella **60**, subalterno **701**, via Corrado Venini n. 47, piano S1-T-S2 -1-2, categoria A/8, classe 2, consistenza 21,5 vani, superficie catastale totale 516 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 496 mq, rendita Euro 4.441,53 - la villa e relative pertinenze;

-foglio **1** (ex 13), particella **60**, subalterno **702**, via Corrado Venini snc, piano S2, categoria C/2, classe U, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 85 mq, rendita Euro 76,02 - il deposito, le serre ed il giardino di pertinenza;

-foglio **1** (ex 13), particella **60**, subalterno **703**, via Corrado Venini snc, piano S3, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, superficie catastale totale 66 mq, rendita Euro 232,92 - il box ad uso autorimessa con sovrastante terrazzo.

Coerenze in suol corpo da Nord in senso orario secondo la vigente mappa catastale:

proprietà di terzi alle particelle 1811, 57, 58, via Corrado Venini, giardino di pertinenza di altra unità immobiliare al subalterno 704 della particella 60, passerella alla particella 1709 con al di là il lago di Como, lastrico solare sovrastante la darsena alla particella 1671, passerella alla particella 1708 con al di là il lago di Como.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio (e relativi allegati) depositata in atti e redatta dall'arch. Marco Bonetti nonché nella successiva relazione di stima predisposta dall'arch. Giuseppe Barone (e relativi allegati).

A tal fine

### **AVVISA**

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **28 marzo 2025** alle ore **10,00** presso lo Studio Legale De Zuani in **Milano, via Festa del Perdono n. 1**.

Il prezzo base, ridotto del 10%, come stabilito dal Giudice è fissato in **Euro 8.235.000,00 (ottomilioniduecentotrentacinquemila/00)**.

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

Custode degli immobili è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con la proprietà ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili. 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 **27 marzo 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 6.176.250,00 (seimilionicentotantaseimiladuecentocinquanta/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Giudizio di divisione n. 5055/2021 R.G.**" 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 **90 (novanta) 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 dell'esecuzione, denominato "**Giudizio di divisione n. 5055/2021 R.G.**".

\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito all'attuale stato occupativo, si informano gli interessati all'acquisto che, secondo quanto appurato dai consulenti tecnici d'ufficio nelle rispettive relazioni tecnico-estimative e nel corso dell'accesso effettuato il 6 giugno 2024 dal custode giudiziario, la villa risultava nella disponibilità della proprietà la quale affitta la stessa per periodi brevi. Si ritiene opportuno richiamare quanto dichiarato dall'arch. Marco Bonetti alla pagina 113 e seguenti della relazione tecnico-estimativa: "*Varenna è una località di villeggiatura che si affaccia sul lago di Como ed è servita per via stradale, ferroviaria e lacustre. Il compendio immobiliare si trova in località Oviedo in prossimità dell'area di imbarco dei traghetti per i collegamenti sul lago ed è costituito da una villa, un grande parco, alcuni piccoli fabbricati di servizio e un box; il compendio costeggia sia la via Venini sul versante della montagna in lato est che la passeggiata comunale a lago in lato ovest ed è accessibile da entrambi i lati. L'elegante villa Liberty, collocata all'interno di un grande parco secolare, fu costruita alla fine del XIX secolo come residenza di vacanza ....Il contesto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza da negozi di prima necessità, case di villeggiatura e ville di lusso. Nelle vicinanze si trovano scuole, uffici pubblici e tutti i servizi di primaria importanza.... La villa nel suo complesso è estremamente elegante, in stile Liberty di fine '800 raffinato e coerente negli stilemi architettonici. Non si tratta di una villa comune ma di un complesso architettonico*

*importante, armoniosamente collocato all'interno di un parco secolare e con una vista lago assolutamente eccezionale. Parco. Il parco che circonda la villa è di grande pregio ambientale e riveste un interesse notevole sia per il valore storico che per la ricchezza di specie vegetali contenute. Nel 2006 il giardino è stato sottoposto a un intervento di riqualificazione importante in base al progetto curato dall'Arch. Bagatti Valsecchi con l'agronomo Giovanni Sala. La riqualificazione del parco ha permesso di eliminare gli alberi scorrettamente inseriti o mal posizionati e rivalutare molte interessanti e bellissime piante. I terrazzamenti che dispongono il terreno su diversi livelli hanno favorito l'articolazione del parco in una sequenza di inquadrature diverse sempre affacciate sulle acque del lago di Como e di grande pregio. La disposizione di elementi architettonici e decorativi all'interno del parco è motivo di grande fascino: vialetti, scalinate, fontane, gazebo e pergolati si integrano perfettamente con il contesto”.*

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si precisa che la villa è stata edificata in data anteriore al 1 settembre 1967, mentre l'ampio box ad uso autorimessa al subalterno 703 della particella 60, risulta essere stato edificato in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dall'arch. Marco Bonetti nella suddetta consulenza tecnica: *“Il CTU ha fatto accesso agli atti di fabbrica del Comune di Varenna ma non ha recuperato la licenza originaria della costruzione.*

*Nell'archivio dell'Ufficio Tecnico sono state recuperate le seguenti pratiche:*

- *Pratica n. 30/1982: Pratica edilizia per la costruzione del box al mapp. 703 con concessione rilasciata in data 30/09/1982.*
- *Pratica n. 35/1990: Rilascio autorizzazione del 5/09/1990 per opere di manutenzione straordinaria del tetto ai sensi dell'Art. 31 L. 457/78 consistente in nuovo manto di copertura in tegole marsigliesi come le esistenti.*
- *Pratica n. 52-53/1991: Allacciamento alla fognatura.*
- *Pratica n. 71/1992: Rifacimento copertura box e terrazzo antistante la casa con opere di impermeabilizzazione bituminosa e sostituzione della pavimentazione (quadrotti in cls galleggianti per il box e piastrelle di klinker per il terrazzo) e rinforzo della struttura portante. Parere favorevole del 11/12/1992.*
- *Pratica n. 23/2010: Adeguamento igienico sanitario*

• *Pratica n. 15/2016: CILA presentata in data 11/05/2016 per adeguamento impianto termico e di condizionamento.*

*Si precisa che in molti casi le pratiche depositate hanno protocolli e provvedimenti che si susseguono con date variabili a causa dell'iter complesso delle procedure autorizzative che prevedono pareri di diverse commissioni trattandosi di bene sottoposto a vincolo ambientale”.*

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto dichiarato dal suddetto arch. Marco Bonetti alla pagina 128 della predetta consulenza tecnica: *“L’immobile al momento attuale risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico: è abitabile, gli ambienti sono sani e salubri, i rapporti aero-illuminanti sono corretti, la dimensione dei locali è confacente alla loro destinazione d’uso e non sono stati accertati difetti degni di nota. Dal punto di vista catastale la scheda corrisponde allo stato di fatto e la visura storica riporta correttamente tutti i dati”.*

Si informano gli interessati all’acquisto che, nel corso del sopralluogo effettuato il 6 giugno 2024, il custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ha rilevato la presenza nel terrapieno sottostante il giardino (a confine con la passerella pubblica) di un vano tecnico all’interno del quale sono collocati impianti tecnologici per l’irrigazione dei giardini, per il quale non sono stati rilevati dal predetto CTU titoli edilizi e non risulta evidenza di accatastamento.

Si informano gli interessati all’acquisto che a confine con il giardino della villa è presente un lastrico solare che sovrasta la darsena censita nel catasto fabbricati del comune di Varenna (LC) al foglio 1 (ex 13), particella 1671, via Corrado Venini snc, piano T, categoria C/3, classe U, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 59 mq, rendita Euro 90,33.

A tale riguardo, diversamente da quanto indicato dall’arch. Giuseppe Barone alla pagina trentasette della relazione estimativa, si fa presente che tale copertura non costituisce oggetto della presente vendita in quanto trattasi di bene demaniale.

Si invitano pertanto gli interessati all’acquisto a prendere contatto con le competenti autorità demaniali al fine di rendersi edotti in merito all’eventuale utilizzo del predetto lastrico in concessione.

Si precisa altresì che l’accesso al predetto box pertinenziale avviene attraverso la passerella censita nel catasto fabbricati del comune di Varenna (LC), al foglio 1 (ex 13),

particella 60, subalterno 705 (già censito al catasto terreni al foglio logico 9, particella 1708).

In punto di 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 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.

Come disposto dal Giudice, copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e delle C.T.U. comprensive di allegati sarà pubblicata sui siti internet "[www.entrietricunali.it](http://www.entrietricunali.it)" - [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) - [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)" che su sul sito internet:

*“www.comoluxuryvilla.com”.*

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.

Avv. Francesco De Zuani  
20122 - Milano, Via Festa del Perdono 1  
Tel. 02. 87236666 - 02.872366868  
e-mail: [studiolegaledezuani@fastwebnet.it](mailto:studiolegaledezuani@fastwebnet.it)

Milano, lì 10 gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
e Custode Giudiziario  
Avv. Francesco De Zuani