

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III
GIUDICE DOTT. ROBERTO ANGELINI
AVVISO DI VENDITA

ORIGINALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **67/2023 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. Roberto Angelini alle operazioni di vendita del sotto descritto immobile, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita del seguente bene immobile, costituente il **lotto uno** in Comune di **San Donato Milanese, via Giuseppe Di Vittorio n. 104**

-appartamento al piano sesto, composto da tre locali oltre cucina e servizi, con annesso vano di solaio al piano nono (sottotetto), censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **27**, particella **115**, subalterno **47**, via Giuseppe Di Vittorio n. 104, scala 2[^], piano 6-9, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 91 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 89 mq, rendita Euro 482,89.

Coerenze dell'appartamento da Nord - Est in senso orario: prospetto su cortile comune con al di là via Di Vittorio, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni e proprietà di terzi.

Coerenze del vano di solaio da Nord - Est in senso orario: terrazzo di proprietà di terzi, vano di solaio di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede e vano di solaio di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e relativi allegati depositati in atti e redatti dall'esperto, ing. Claudio Stefanati.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la vendita senza incanto per il giorno **23 aprile 2025 alle ore 10,00** presso lo Studio Legale De Zuani in Milano, via Festa del Perdono n. 1.

Il prezzo base relativo al **lotto uno**, ridotto di un quinto, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione è fissato in **Euro 158.400,00 (centocinquantottomilaquattrocento/00)**.

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

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato il professionista 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 degli immobili. 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 22 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 per il lotto uno pari ad Euro 118.800,00 (centodiciottomilaottocento/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: “*Procedura Esecutiva n. 67/2023 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. 67/2023 R.G.E.*".

LOTTO UNO

L'immobile viene posto in vendita al prezzo come libero.

In merito all'attuale stato occupativo si informano gli interessati all'acquisto che, al momento dell'accesso eseguito il 26 febbraio 2024, l'immobile era occupato dal debitore esecutato.

In merito presenza di contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si richiama quanto accertato dall'ing. Claudio Stefanati nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente a tutti i documenti allegati: "*L'Ufficio territoriale di Magenta della Agenzia delle Entrate, in risposta alla istanza inviata dallo scrivente in data 26/11/2023 tesa alla ricerca di eventuali contratti di locazione in essere, ha comunicato letteralmente che "In relazione alla richiesta di esistenza di contratti di locazione per la procedura in oggetto in capo al sig. -omissis- per gli immobili: ... 1° immobile ubicazione: San Donato Milanese (MI), Via Giuseppe Di Vittorio n. 104 identificativi catastali: foglio 27, particella 115, subalterno 47, categoria A/3....in anagrafe tributaria non sono stati identificati contratti di locazione e/o comodati"*".

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 anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella relazione di stima: *“La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è avvenuta nell'anno 1965. Il Piano di Governo del Territorio previgente è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 0.10.2011 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L.- serie Inserzioni e Concorsi- n. 18 del 02/05/2012. Il fabbricato risulta azionato da vigente PGT in “Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale” ed è stato realizzato secondo le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.*

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di San Donato Milanese:

- Nulla Osta Edilizio Pratica N. 632 rilasciato il 03/12/1965 per “casa uso civile abitazione”

- Concessione Edilizia In Sanatoria N. 1200/1986 rilasciata in data 26/06/1990, protocollo N. 17754, relativa a abusi eseguiti in difformità alla licenza edilizia n. 632 del 3.12.1965 nello stabile ubicato in S. Donato Milanese Via G. Di Vittorio 104.... Si evidenzia che uno degli abusi, con riferimento al vano di solaio al 9° piano di pertinenza dell'appartamento in oggetto, riguarda la “realizzazione di n. 40 vani ad uso ripostiglio di pertinenza delle unità immobiliari del fabbricato ricavate sul terrazzo all'ultimo piano per una superficie utile di mq. $212,40 \times 0,6 =$ mq. 127,50 con accesso diretto dal terrazzo comune realizzati con struttura portante in muratura e c.a.: abuso eseguito nel 1966”. Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/Abitabilità: no. L'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Milanese non ha fornito alcuna documentazione attestante l'avvenuto rilascio del Certificato di Abitabilità. Si segnala inoltre che non è stato reperito neanche l'eventuale Collaudo Statico. Lo scrivente ha richiesto l'eventuale certificato anche all'Amministratore del Condominio il quale ha confermato in merito all'abitabilità letteralmente quanto segue: “Non è tra i documenti in mio possesso; Non esiste

CPI ed è forse causa dell'assenza di abitabilità. E' una pratica che ho in corso ma non ho mai le maggioranze per deliberare".

Per quanto concerne le difformità urbanistiche, edilizie e catastali, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella relazione di stima: "7.2. *Conformità edilizia. Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme al disegno di progetto della concessione in sanatoria 1200/1986. Le difformità consistono in: nello stato di fatto è stata demolita la parete che divideva il locale soggiorno dalla anticamera d'ingresso lasciando solo due piccole spallette laterali di muratura ed un tratto di muretto a mezza altezza, contrariamente a quanto rappresentato sul disegno di progetto. Pertanto, stante la situazione sopra descritta, lo scrivente non attesta la regolarità edilizia dell'appartamento in oggetto.*

Le difformità sono regolarizzabili come segue: presentazione di permesso di costruire in Sanatoria e o CILA in Sanatoria. Pertanto, stante la situazione sopra esposta, si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Milanese per definire la eventuale pratica edilizia tesa a legittimare dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato di fatto dell'immobile.

Costi stimati: € 2.500,00, preventivando un costo medio professionale di € 1.500,00 per la redazione della pratica edilizia ed un'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale che è consuetudine valutare, come previsto dalle vigenti normative, in € 1.000,00. Si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Milanese per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

7.3. Conformità catastale. Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale. Le difformità consistono in: nello stato di fatto è stata demolita la parete che divideva il locale soggiorno dalla anticamera d'ingresso

lasciando solo due piccole spallette laterali di muratura ed un tratto di muretto a mezza altezza, contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Le difformità sono regolarizzabili come segue: in base a quanto segnalato e dopo avere regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio come indicato nel Cap. 7.2, si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale. Costi stimati: € 500,00".

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 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.

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.annunci.repubblica.it", "www.aste.immobiliari.it", "www.entitribunali.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.

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 11 febbraio 2025

Il professionista delegato

e custode giudiziario

Avv. Francesco De Zuani