

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III
GIUDICE DOTT.SSA BONIOLO
AVVISO DI VENDITA

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari nn. **3703/2013 + 1194/2015 + 1703/2015 + 2339/2015 + 1569/2017 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 Flaviana Boniolo alle operazioni di vendita degli immobili appresso descritti con ordinanza, 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:

LOTTO DUE

in Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via **Sempione n. 6:**

posto auto scoperto al piano terra censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **10**, particella **73**, subalterno **744**, via Sempione snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita Euro 33,31.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario del posto auto scoperto: corsello comune al subalterno 706, box di proprietà di terzi al subalterno 743, proprietà di terzi alla particella 117 e parti comuni al subalterno 706.

LOTTO TRE

in Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via **Sempione n. 6:**

posto auto scoperto al piano terra censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **10**, particella **73**, subalterno **753**, via Sempione snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita Euro 28,87.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario del posto auto scoperto: posto auto scoperto al subalterno 754, corsello comune al subalterno 706, posto auto scoperto al subalterno 752 e giardino di proprietà di terzi al subalterno 714.

LOTTO QUATTRO

in Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via **Sempione n. 6**:

posto auto scoperto al piano terra censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **10**, particella **73**, subalterno **754**, via Sempione snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita Euro 28,87.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario del posto auto scoperto: posto auto scoperto al subalterno 755, corsello comune al subalterno 706, posto auto scoperto al subalterno 753 e giardini di proprietà di terzi ai subalterni 713 e 714.

LOTTO SEI

in Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via **Sempione n. 6**:

posto auto scoperto al piano terra censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **10**, particella **73**, subalterno **757**, via Sempione snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita Euro 35,53.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario del posto auto scoperto: posto auto scoperto al subalterno 756, via Sempione e corsello comune al subalterno 706.

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

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **23 aprile 2025 alle ore 15,00** presso lo **Studio Legale De Zuani in Milano, via Festa del Perdono n. 1**.

Il prezzo base, come stabilito nel provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione, relativo al **lotto due** è fissato in **Euro 5.703,00 (cinquemilasettecentotre/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 250,00 (duecentocinquanta/00)**.

Il prezzo base, come stabilito nel provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione, relativo al **lotto tre** è fissato in **Euro 4.148,00 (quattromilacentoquarantotto/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 250,00 (duecentocinquanta/00)**.

Il prezzo base, come stabilito nel provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione, relativo al **lotto quattro** è fissato in **Euro 4.148,00 (quattromilacentoquarantotto/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 250,00 (duecentocinquanta/00)**.

Il prezzo base, come stabilito nel provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione, relativo al **lotto sei** è fissato in **Euro 5.133,00 (cinquemilacentotrentatre/00)**

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 250,00 (duecentocinquanta/00)**.

Custode degli immobili pignorati è stato nominato il professionista delegato 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 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 lotto due pari ad Euro 4.278,00 (quattromiladuecentosettantotto00).

Offerta minima lotto tre pari ad Euro 3.111,00 (trecentoundici/00).

Offerta minima lotto quattro pari ad Euro 3.111,00 (trecentoundici/00).

Offerta minima lotto sei pari ad Euro 3.850,00 (trecentocinquanta/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura Esecutiva n. 3703/2013 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 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.3703/2013 R.G.E.*".

LOTTI - DUE - TRE - QUATTRO - SEI.

Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

A tale riguardo si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: "*L'edificio è stato costruito nel 1964 con ristrutturazione dell'immobile esistente e intervento nuovo con destinazione residenziale nel*

2004/2006 e con DIE descritte nel capitolo 7.1..

Immobili costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967, esattamente nel 1964; in assenza di Concessione Edilizia il Comune di Settimo Milanese (MI), via Tonale 5/1 in particolare, con riferimento catastale, di pertinenza all'appartamento Foglio 10, Particella 73: Sub. 747, cantina Sub. 729 e posto auto scoperto sub. 752; in più i posti auto scoperti con riferimento Catastale: Foglio 10, Particella 73, Subalterni: 744, 753, 754, 756, 757; in data 18.07.1995 ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n.62/95 prot.n. 17966 (vedesi allegati).

Conformità catastale: dai controlli effettuati negli immobili, in sede di sopralluogo, e confrontati con le schede catastali si è evidenziato che sia l'unità abitativa, sia i posti auto scoperti non risultano ... difformità.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica.

In ottemperanza alle direttive di perizia previste, il tecnico CTU incaricato ha formulato, in data 13/03/2018 con protocollo n. 14345/del 7.5.2018, al Comune di Settimo Milanese (MI), Segreteria Servizi Tecnici-Urbanistica, richiesta di accesso e visione degli atti. La documentazione tecnica è stata disponibile per la consultazione presso lo sportello per l'edilizia, in data 22/05/2018 e, in data 25/05/2018 integrata con invio in pdf di ulteriore documentazione dallo stesso Comune. (vedesi allegato). Dalla ricerca si evincono le sotto elencate pratiche edilizie:

-D.I.A. onerosa del 29.07.2004 con Prot. n. 18293, presentata al Comune di Settimo Milanese (MI) Servizio Edilizia Privata; la società debitrice eseguita -omissis-....., la signora -omissis-....in via Tonale, 5 nel Comune di Settimo Milanese (MI) contraddistinto catastalmente con Foglio 10 e Mappali nn. 73, funzionalmente destinato a Laboratorio-Industriale-Residenza. Il Geometra -omissis- dichiara che le opere sono su area ricadente nel PRG a zona B2 con destinazione funzionale Residenziale Esistente di Completamento, le opere comportano modifiche in locali interessati da istanza di Condono Edilizio in data 27/03/'86 n. 246 e C.E. n. 62/95 del 18/07/'95.

Seguono le successive DIE:

-D.I.A. onerosa del 17.05.2005 con Prot. n. 11212, variante alla DIA del 29.07.2004 con Prot. n. 18293;

-D.I.A. onerosa del 22.07.2005 con Prot. n. 18039, variante alla DIA del 17.05.2005 con Prot. n. 11212;

-D.I.A. onerosa del 06.02.2006 con Prot. n. 2907, variante alla DIA del 22.07.2005 con Prot. n. 18039. (vedi allegato);

-D.I.A. del 24.11.1995, presentata al Comune di Settimo Milanese (MI) rilasciata il 26.07.1999

con Prot. n. 16484 per la realizzazione di un passo carraio e pedonale;

-D.I.A. del 20.11.1997, presentata al Comune di Settimo Milanese (MI) con Prot. n. 23341, per modifiche interne al locale laboratorio;

-D.I.A. del 16.04.1997, presentata al Comune di Settimo Milanese (MI) con Prot. n. 7673, per la realizzazione di un depuratore;

-Autorizzazione Edilizia del 12.06.1997, n. 33/97 Prot. n. 11889, rilasciata dal Comune di Settimo Milanese (MI), per la costruzione di due box (tutti i dati summenzionati sono stati desunti dal contratto di compravendita, atto stipulato dal Notaio dott. Paolo De Martinis in Settimo Milanese, stipulato in data 19/03/2004 ai n.ri ...), (vedesi allegato).

Domanda di rilascio del certificato di Agibilità: (non accolta domanda di Agibilità). Nella data del 31.07.2007 con il n. di Prot. 21766 reg. n.32/07 nel fabbricato in via Tonale 5 ai piani: T, 1°, 2° e S1, nel Comune di Settimo Milanese (MI) sono state ultimati i lavori in data 16.10.2006 e viene presentata la domanda del Certificato di agibilità'. Il Comune di Settimo Milanese (MI) Dipartimento Ambiente Territorio Opere Pubbliche Servizio- Edilizia Privata Urbanistica-Protezione Civile in data del 28.11.2007 con il Prot. n. 33025 comunica alla società debitrice eseguita -omissis-..., con riferimento all'istanza per l'ottenimento del certificato di Agibilità non è accolta per incompletezza della documentazione. (vedesi allegato)''.

In punto di certificazione di conformità degli impianti, si richiama quanto accertato dall'esperto arch. Anselmo Esposito nella summenzionata relazione di stima da intendersi integralmente trascritta che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati.

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 precisa che in assenza di menzione del certificato di abitabilità/agibilità nella relazione tecnico estimativa si presume che la stessa non sia mai stata rilasciata.

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 fa presente che, in assenza di menzione del certificato di abitabilità/agibilità nella relazione tecnico estimativa, si presume che la stessa non sia mai stata rilasciata.

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.entitribunali.it" - "www.immobiliare.it" - "www.aste.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.

Inoltre, un estratto del presente avviso sarà pubblicato sui quotidiani "*Repubblica - edizione Lombardia*" e "*Metro - Milano*".

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, li 11 febbraio 2025

Il professionista delegato
e custode giudiziario
Avv. Francesco De Zuani