

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

GIUDICE DOTT. CIOCCA

ORIGINALE

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **138/2020 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. Maurizio Giuseppe Ciocca, alle operazioni di vendita con ordinanza emessa il 19 luglio 2021, 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 **Ossona (MI)**, **strada vicinale del Barco n. 2**, porzione immobiliare composta da locali al piano rialzato con sovrastanti locali al piano sottotetto e sottostante piano seminterrato collegati tramite scala interna, oltre a box ad uso autorimessa al piano seminterrato, con annesso cortile di proprietà esclusiva, il tutto già censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio 7, particella **209**, subalterno **1**, strada vicinale del Barco n. 6, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 225 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 205 mq, rendita Euro 813,42;

-foglio 7, particella **209**, subalterno **2**, strada vicinale del Barco n. 6, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 40 mq, rendita Euro 89,53.

Coerenze in un solo corpo da Nord in senso orario: particella 208, strada vicinale del Barco da cui si accede, particella 207 per due lati.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successive integrazioni depositate in atti e redatti dall'esperto, arch. Francesca Bavestrelli.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **8 maggio 2025** alle ore **16,00** presso lo Studio Legale in **Milano, via Festa del Perdono n. 1**.

Il prezzo base, ulteriormente ridotto di un quinto come stabilito nel provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione il 13 febbraio 2025, è fissato in **Euro 143.344,00**

(centoquarantatremilatrecentoquarantaquattro/00).

Rilancio minimo in caso di gara Euro **2.000,00 (duemila/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 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 **7 maggio 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 107.508,00 (centosettemilacinquecentootto/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Procedura Esecutiva n. 138/2020 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 **60 (sessanta) 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 "*Procedura Esecutiva n. 138/2020 R.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, secondo quanto rilevato nel corso dell'accesso effettuato dal custode giudiziario, gli stessi erano abitati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Per quanto riguarda l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto accertato dal nominato esperto arch. Francesca Bavestrelli nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati, prestando attenzione anche a tutte le criticità espressamente segnalate: *“Come da comunicazione dell'Agenzia dell'Entrate allegata non risultano contratti di locazione con dante causa il debitore per le unità immobiliari pignorate. (all.6- comunicazione Agenzia delle Entrate all.8- Comunicazione agenzia entrate Asti)”*.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare è stato edificato in data successiva al 1 settembre 1967.

In particolare, si riporta quanto accertato dal predetto esperto nella relazione di stima: *“7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Ossona. La scrivente in data 20.04.2021 si è recata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ossona per effettuare la visura degli atti edilizi richiesti. Alla presente relazione si allegano le pratiche edilizie visionate (allegati 14-15-16-17-18-19)....Le pratiche edilizie visionate sono relative a tutti gli immobili di proprietà del debitore:*

-Denuncia di inizio attività prot. 3740 del 8.07.1999 per costruzione recinzione e tettuccio su passo pedonale;

-Denuncia di inizio attività prot.1261/2001 del 26.02.2001 per nuova costruzione villetta bifamigliare e capannone ad uso agricolo;

-Denuncia di Inizio attività prot. 789 del 08.02.05 - pratica Edilizia 6/2005) Variante essenziale alla Concessione precedente per costruzione di abitazione ad uso agricolo;

-Permesso di Costruire in Sanatoria - Pratica Edilizia 31/2017 prot. 2405 del 5.03.2020 a seguito di domanda del 24.05.2017 prot.4537 per modifiche interne nelle unità residenziali e costruzione di volume ad uso ufficio e box a servizio dell'azienda agricola e Successive integrazioni. (integrazione del 14.11.2019 prot. 11786; integrazione del 09.03.2020 prot. 2510; integrazione del 23.06.2020 prot. 5768; integrazione del 07.10.2020 prot .9040).

Si segnala nuovamente che il rilascio del suddetto permesso di costruire era subordinato alla presentazione della dichiarazione di Vincolo che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, come già evidenziato al capitolo 5 di questa relazione.

Si evidenzia che il Permesso di Costruire è relativo a tutto il fabbricato bifamigliare e comprende entrambe le unità abitative, e che per quanto riguarda gli indici urbanistici il PdC in sanatoria si rifà a quanto dichiarato nella DIA 6/2005”.

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto dichiarato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: “7.3 Conformità edilizia e catastale. Le planimetrie catastali di entrambe le unità immobiliari risultano conformi a quanto autorizzato nella pratica edilizia 6/2005, ma non risultano conformi allo stato attuale dell’immobile come rilevato in fase di accesso. Il Permesso di Costruire in Sanatoria 31/2017, che avrebbe dovuto rappresentare lo stato attuale dei beni, avrebbe dovuto concludersi con La Segnalazione Certificata di Agibilità con allegate tutte le certificazioni di norma e le schede catastali aggiornate; La Segnalazione Certificata di Abitabilità non è stata predisposta e protocollata. La scrivente in fase di sopralluogo ha potuto rilevare che lo stato attuale delle unità immobiliari che in teoria avrebbe dovuto corrispondere ai contenuti del Permesso di Costruire in Sanatoria protocollato P.E.31/2017 (che necessita per la Sua conclusione il protocollo della Segnalazione Certificata di Agibilità), in realtà presenta delle differenze sostanziali in quanto sono presenti opere abusive che non rispettano i contenuti autorizzati e che non possono essere sanate.

Gli abusi rilevati consistono in:

-piano terra: il volume costruito sopra al box dichiarato a destinazione ufficio allo stato attuale risulta unito alla zona pranzo e usato come soggiorno; non sono stati realizzati il locale disimpegno e il ripostiglio e non risultano installati gli arredi fissi necessari per rispettare i requisiti di aero-illuminazione regolamentari dei locali soggiorno e cucina;

-piano Seminterrato: (destinato a cantina e ripostigli) si sono rilevati locale bagno in luogo di lavanderia, locale lavanderia in luogo di ripostiglio e angolo cottura in locale ripostiglio.

-piano primo sottotetto: (destinato a sottotetto SPP con diversi locali dichiarati Non accessibili sottofalda) si è rilevata la presenza di due locali bagno, due camere da letto e l’uso delle aree dichiarate sottotetto non accessibile in quanto non sono presenti i divisori evidenziati nel Permesso di costruire a sanatoria.

Si segnala inoltre che in Ambito Agricolo il Regolamento Edilizio del Comune di Ossona non permette il recupero di sottotetto e l’uso abitativo dei seminterrati.

Qui di seguito si allega tavola di progetto del PdC in sanatoria che espone lo stato autorizzato dei Corpi A e B.

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale bisogna procedere in due fasi.

In prima istanza risulta necessario ripristinare, attraverso opere di demolizione e ricostruzione, lo stato dichiarato nel Permesso di Costruire in sanatoria n.31/2017 ed in particolare:

-piano terra: ricostruzione dei tavolati del disimpegno e del ripostiglio e installazione degli arredi fissi necessari per il rispetto dei rapporti di aero-illuminazione;

-piano cantinato: rimozione di sanitari, rubinetteria ed impianti nel locale bagno, e rimozione dei mobili cucina e degli impianti relativi;

-piano sottotetto: rimozione di sanitari, rubinetterie ed impianti nei due bagni; ricostruzione dei tavolati che delimitano le zone di sottotetto non accessibili per ripristinare le altezze medie ponderali dichiarate e la superficie dichiarata di sottotetto accessibile; rimozione degli impianti presenti nel sottotetto; installazione di armadiature nei sottofalda come evidenziato nella tavola di progetto.

Inoltre si segnala che su tutte le scale interne ed esterne non sono stati installati i parapetti regolamentari.

I costi per l'eliminazione/abbattimento delle opere non sanabili possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di Euro 18.000,00 ed un massimo di Euro 24.000,00 circa, pertanto si evidenzia il valore medio di Euro 21.000,00.

Una volta eliminati gli abusi risulta necessario procedere al protocollo della Segnalazione certificata di agibilità che contenga anche le differenze rilevate (al piano seminterrato lavanderia in locale destinato a ripostiglio), con allegate le schede di variazione catastale e tutta la documentazione necessaria che l'Ufficio tecnico richiederà al momento del protocollo (certificati di conformità impianti ecc.) Si segnala inoltre che la SCA avrebbe dovuto essere richiesta 15 giorni dopo la fine lavori, non essendo stata protocollata sarà necessario versare una sanzione di circa 80 Euro.

Si quantifica un importo complessivo per predisposizione di Segnalazione certificata di agibilità, variazione catastale, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da Euro 4.000,00 a Euro 6.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di Euro 5.000,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti”.

Si fa presente che l'assenza di menzione del certificato di agibilità/abitabilità nella relazione di stima fa presupporre che lo stesso non sia mai stato rilasciato.

Si rendono altresì edotti gli interessati all'acquisto della costituzione sugli immobili sopra descritti del **vincolo di destinazione ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 art. 60, comma 2, lettera A).**

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto ad esaminare il contenuto di tale vincolo, della citata Legge 12/2005, nonché del Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2011 Prot. n. 9607 del 22 ottobre 2020 - Riferimento Prot. n. 4537 del 24 maggio 2017 - Pratica Edilizia n. 31/2017, allegati alla summenzionata relazione tecnico-estimativa, nonché di prendere contatto con il competente Ufficio Tecnico del Comune di Ossona al fine di acquisire ogni e più opportuna informazione in relazione al vincolo di destinazione sopra citato.

Si fa altresì presente agli interessati all'acquisto che il cancello carraio consente l'accesso anche alla proprietà di cui alla particella 207 non oggetto di pignoramento. Si invitano gli interessati all'acquisto a verificare l'uso ed eventuali utenze con la proprietà confinante. 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 segnala infine agli interessati all'acquisto il vincolo di non edificazione ai sensi L.R. n. 93 del 07.06.1980 con atto di impegno del 03.07.2001 n. 81321 di Repertorio, non trascritto nei Registri Immobiliari.

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 dell'esecuzione con il provvedimento emesso il 7 novembre 2018, copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di allegati sarà pubblicata sui siti Internet "www.entrietricunali.it" - www.aste.immobiliare.it - www.immobiliare.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

Tel. 02. 87236666 - 02.872366868

e-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, li 16 febbraio 2025

Il professionista delegato
e custode giudiziario

Avv. Francesco De Zuani