

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. ANGELINI
AVVISO DI VENDITA

ORIGINALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **184/2023 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, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita dei seguenti immobili costituenti i nuovi

LOTTO TRE

in Comune di **Pozzo d'Adda (MI)**, via **Cascina Cavallasco s.n.c.**

appartamento composto da un locale con angolo cottura oltre servizio e giardino al piano terra, due locali e servizi al piano primo e due locali al piano interrato collegati tra loro tramite scala interna, oltre a pertinenziale box ad uso autorimessa al piano interrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **1**, particella **471**, subalterno **3**, via Cascina Cavallasco s.n.c., piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3[^], consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 126 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita Euro 340,86 - l'appartamento;

-foglio **1**, particella **471**, subalterno **33**, via Cascina Cavallasco s.n.c., piano S1, categoria C/6, classe 3[^], consistenza 16 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita Euro 42,14 - il pertinenziale box ad uso autorimessa.

Coerenze dell'appartamento e giardino al piano terra da Nord in senso orario: scivolo box-ingresso carraio al sub. 1, nuova via di P.L. alla particella 438 e altra unità immobiliare al sub. 2;

Coerenze dei locali al piano primo da Nord in senso orario: prospetto su giardino stessa unità immobiliare per due lati, altra unità immobiliare al sub. 2 ed altra unità immobiliare al sub. 9;

Coerenze dei locali al piano interrato da Nord in senso orario: terrapieno con al di la scivolo box, terrapieno sottostante il giardino stessa unità immobiliare, altra unità immobiliare al sub. 2, corridoio comune al sub. 1 e altro vano di cantina al sub. 18.

Coerenze del box ad uso autorimessa da Nord in senso orario: terrapieno, altro box al sub. 34, vano scala e andito comuni al sub. 1, corsello comune al sub. 1 da cui si accede e altro box al sub. 32.

Alle predette unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti, spazi e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, meglio identificate al sub. 1 (beni comuni non censibili - passaggio pedonale, vano scale, ingresso carrabile, corsello box-auto, corridoio cantine, scale di emergenza e vani tecnici) comuni a tutti i subalterni della particella 471.

Inoltre, si precisa che coerenze delle predette unità immobiliari sono state ricavate dalle planimetrie catastali registrate presso l' Agenzia delle Entrate di Milano-Territorio Servizi Catastali il 06 febbraio 2013, nonché dall'elaborato planimetrico depositato in pari data. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima (e relativi allegati) depositata in atti e redatta dall'esperto nominato, arch. Nunzia Cacciola.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **30 giugno 2026 alle ore 12,00** presso lo Studio legale De Zuani in **Milano**, via **Festa del Perdono n. 1**.

Il prezzo base, relativo al **lotto tre**, come stabilito nel provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione il 1 aprile 2025, ridotto di un quinto, è fissato in Euro **195.400,00 (centonovantacinquemilaquattrocento/00)**.

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

Custode degli immobili pignorati 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 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 legale De Zuani in Milano, via Festa del Perdono n. 1, esclusivamente il giorno 29 giugno 2026 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 tre: Euro 146.550,00 (centoquarantaseimilacinquecentocinquanta/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto con assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Procedura Esecutiva n. 184/2023 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, ai sensi dell'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 dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, con due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, denominato "***Procedura esecutiva n. 184/2023 R.G.E.***".

Gli immobili sopra descritti, costituenti il lotto **tre**, vengono posti in vendita al prezzo come **liberi**.

A tale riguardo, si informano gli interessati all'acquisto che il Giudice dell'esecuzione:

“-rilevato che nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe è stato nominato custode dei beni pignorati il professionista delegato alle operazioni di vendita, Avv. Francesco De Zuani;

-rilevato che le unità immobiliari pignorate di cui alla tabella n. 7 tabella riportata nel rendiconto del custode giudiziario datato 16 maggio 2024 risultano locate con contratto registrato prima del pignoramento ma ad un prezzo ampiamente inferiore di un terzo al giusto prezzo, come emerge dalla relazione peritale e dal predetto rendiconto del custode, da intendersi in questa sede integralmente richiamato;

-ritenuta quindi la necessità di ordinare la liberazione di tutti i beni pignorati, anche al fine di assicurarne una migliore conservazione e di conseguire un più efficace svolgimento delle operazioni di vendita”, ha emesso l’ordine di liberazione ai sensi dell’art. 560 c.p.c. in anche in riferimento alle unità immobiliari sopra descritte.

Si invitano pertanto gli interessati all’acquisto a prendere contatto con il Custode Giudiziario al fine di rendersi edotti in merito all’attuazione del suddetto provvedimento. A tale riguardo, si fa presente che gli immobili risultano attualmente occupati da soggetti terzi.

Si invitano gli interessati all’acquisto di esaminare la relazione tecnico - estimativa redatta dall’esperto arch. Nunzia Cacciola in ordine alle risultanze delle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate.

Ai sensi dell’art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell’art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si da atto che il compendio immobiliare è stato costruito in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dall’esperto arch. Nunzia Cacciola nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all’acquisto unitamente ai documenti allegati: *“La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pozzo d’Adda (MI) in Ambiti prevalentemente residenziali: Perimetro Piani Attuativi Vigenti (Cfr. art. 57 e 59 dell’elaborato 15 PR), Lotto funzionale 1 “Cavallasco Nord” vigente. Lotti funzionali del PII approvato in data 18/06/2007 con Delibera di CC n° 22. Per tutti i lotti del PII di cui al precedente elenco valgono le prescrizioni, le norme, i disegni grafici e i parametri urbanistici ed edilizi del Programma Integrato di Intervento approvato definitivamente in data 18/06/2007 con Delibera di CC n° 22. Di seguito si trascrive uno stralcio delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie di tali lotti funzionali (estratto dall’art. 11bis della Normativa Tecnica del PII – elaborato 12): Lotto funzionale 1 “Cavallasco nord”;*

volume assegnato complessivo: con destinazione principale residenziale = 11.050 mc; slp assegnata con destinazione principale commerciale = 1.925 mq. Aree a standard di cessione gratuita interne al lotto funzionale = 3.540 mq. Oneri di urbanizzazione da versare = € 510.000,00. Opere da realizzare: piste ciclabili (vedi elaborato 24b del PII approvato il 18/06/2007 con Delibera di CC n° 22) per € 250.000,00. Opere di urbanizzazioni interne al lotto funzionale da realizzare come da elaborato 20 del PII approvato il 18/06/2007 con Delibera di CC n° 22. Per ogni altro obbligo, caratteristica degli interventi, precisazioni valgono le prescrizioni contenute nell'elaborato 29 del PII approvato il 18/06/2007 con Delibera di CC n° 22 (convenzioni - lotto funzionale 1). Fattibilità geologica: classe III - fattibilità con consistenti limitazioni - Vulnerabilità idrogeologica medio-elevata ed elevata. 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.11): La scrivente in data 29.12.2023 ha effettuato accesso agli atti presso il comune di Pozzo d'Adda e qui di seguito si elencano le pratiche edilizie che sono state scaricate dopo l'autorizzazione del Comune di Pozzo d'Adda in data 24/01/2024 e 07/02/2024, il fascicolo edilizio dal portale del Comune di Pozzo d'Adda.

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del programma integrato d'intervento da realizzare in Comune di Pozzo d'Adda Lotto funzionale 1 "Cavallasco Nord". (si rimanda alla convenzione allegata per tutti i dettagli);*
- Dia n. 26/2007 - protocollo n. 005591 del 21/05/2007. Demolizione e nuova costruzione di edificio residenziale (non reperita);*
- Dia n. 92/2008 - protocollo n. 0012396 del 19/11/2008. Realizzazione di palazzina residenziale composta da n. 3 piani fuori terra adibiti ad appartamenti e da un piano interrato adibito a box e cantine;*
- Dia n. 8/2013 - protocollo n. 00365 del 14/01/2013. Realizzazione opere di urbanizzazione;*
- Lettera del Comune di sospensione dia n. 8/2013.*

Dal sopralluogo e dallo studio dei fascicoli edilizi ricevuti, la scrivente ha riscontrato che tra la dia presentata in data 19/11/2008 n. 92/2008 e la dia presentata in data 14/01/2013 n. 8/2013 vi sono delle modifiche importanti (modifiche negli appartamenti al piano terra e interrato, modifiche negli appartamenti al piano secondo da tre ne sono stati fatti due, modifiche nelle parti comuni), a tal proposito la sottoscritta ha richiesto

un appuntamento con i Tecnici del Comune di Pozzo d'Adda. La scrivente ha parlato diverse volte con il tecnico del Comune di Pozzo d'Adda che si è reso disponibile a controllare gli archivi cartacei non trovando nulla. Inoltre, la scrivente ha visionato gli archivi cartacei (scansionati e messi a disposizione online) delle pratiche presentate in quegli anni, ma nulla è stato reperito. Precisazioni. Ultimamente gli uffici hanno iniziato una operazione di scansione delle pratiche edilizie presenti nei loro archivi e per tali pratiche, che vengono trasmesse dietro pagamento di volta in volta deciso dagli uffici stessi a seconda della quantità degli allegati, gli stessi non consentono la visione cartacea sul posto di tali pratiche. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti".

In punto di **regolarità urbanistica edilizia e catastale**, si richiama quanto dichiarato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: "7.2. Conformità edilizia: situazione delle singole unità immobiliari:

Corpo 2: appartamento foglio 1 part. 471 sub. 3, la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. in data 06/02/2013 non risulta conforme allo stato attuale dell'immobile e allo stato autorizzato.

Corpo 24: box foglio 1 part. 471 sub. 33, la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. in data 06/02/2013 risulta conforme allo stato attuale dell'immobile e risulta conforme allo stato autorizzato. Situazione del complesso immobiliare.

Come evidenziato nei precedenti paragrafi relativi alle singole unità immobiliari durante i lavori sono state effettuate modifiche e varianti che hanno portato allo stato attuale delle unità immobiliari.

Il complesso immobiliare non risulta conforme ai contenuti del titolo edilizio protocollato la DIA prot. 12386 del 19.11.2008 P.E. 92/2008, che risultava conforme ai contenuti della Convenzione del 2007.

Percorso autorizzativo e costi.

I lavori non sono stati ultimati e il titolo edilizio è decaduto.

Sono state effettuate modifiche rispetto al programma integrato d'intervento originale: tutte le opere non conformi a quanto indicato nella DIA e relativo alle opere esterne e al

fabbricato evidenziato necessitano di essere sanate attraverso Pratica edilizia a sanatoria.

Per completare le opere quindi risulta necessario: predisposizione di pratica edilizia a sanatoria demolizione delle opere realizzate in modo non conforme alle prescrizioni della DIA, predisposizione nuova pratica edilizia che evidenzi l'intervento e le necessarie opere di completamento dell'edificio e del cortile.

Pratica per opere di completamento: preliminarmente è necessario verificare che le opere già effettuate risultino conformi ai regolamenti e alle norme vigenti attualmente, quindi predisporre pratica edilizia dai contenuti corretti.

Ultimate le opere di completamento si deve procedere con la richiesta di agibilità allegando tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti, e i certificati di collaudo dei cementi armati e dichiarando comunque che quanto già effettuato risulti conforme ai regolamenti e alle norme attuali”.

Con riferimento all'appartamento di cui al subalterno 3, si richiama quanto precisato dall'esperto nella relazione di stima: *“Finiture presenti: serramenti, persiane, porte interne, zanzariere, pannelli riscaldamento a pavimento, pavimenti e rivestimento bagni in ceramica al piano terra e interrato, pavimenti in gres al piano primo, impianto elettrico.*

Opere di completamento descrizione sommaria: impianto videocitofono, impianto idrico acqua di cantiere, coprifilo porte al piano primo, ripristino della zona interrata come da progetto (attualmente la lavanderia è usata come cucina), sistemazione porta taglia fuoco nella zona interrata, sistemazione infissi nella zona interrata, divisore tra i due appartamenti nel balcone al piano primo, sistemazione giardino”.

Con riferimento al box ad uso autorimessa di cui al subalterno 33 si richiama quanto precisato dall'esperto nella relazione di stima: *“Finiture presenti: tramezzi, chiusura basculante.*

Opere di completamento descrizione sommaria: impianto elettrico, pulizia”.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che dovranno procedere, a loro cura e spese, a porre in essere tutte le necessarie pratiche al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche, edilizie e catastali segnalate dall'esperto nella relazione tecnico-estimativa la quale era stata redatta in previsione della vendita dell'intero compendio immobiliare in un unico lotto.

Tutte le unità immobiliari vengono poste 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 fa altresì presente 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 invitano gli interessati all'acquisto, prima di procedere al deposito delle buste contenenti le offerte, a prendere diretta visione degli immobili sopra descritti al fine di verificare l'attuale stato di conservazione.

Si fa 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 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma, della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che, per quanto concerne la documentazione relativa alla certificazione energetica delle unità immobiliari poste in vendita, in seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015), contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell'Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: "lettera c) "i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015 “Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell’ambito di applicazione dell’obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3”, pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell’indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari.

Si precisa infine 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”, “www.trovocasa.corriere.it”, “<https://milano.repubblica.it>”, “www.trovoaste.it” e “www.astalegale.net” si pubblicherà copia dell’ordinanza del Giudice dell’esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati, delle planimetrie catastali, delle fotografie e del presente avviso di vendita.

Inoltre un estratto del presente avviso sarà pubblicato sui quotidiani: “La Repubblica - edizione Milano”, “Corriere della Sera - edizione Lombardia” e “Vivi 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, lì 30 marzo 2026

Il Professionista Delegato
e Custode Giudiziario
Avv. Francesco De Zuani