

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

ORIGINALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **35488/1994 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 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 beni immobili costituenti il:

LOTTO QUATTRO

diritto di usufrutto vitalizio per la quota di 1/1 (soggetto nato il giorno 11 novembre 1946) di porzioni immobiliari site in Comune di **Busto Garolfo (MI)**, **via Mazzini n. 2** (catastalmente civico n. 8):

appartamento al piano primo composto da ingresso, quattro locali oltre cucina, due bagni e balcone in comune con u.i.u. adiacente, con sovrastante locale al piano secondo oltre servizio, con annessa cantina pertinenziale distribuita al piano sotterraneo, oltre a due box ad uso autorimessa al piano terra, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **18**, particella **54**, subalterno **6**, via Giuseppe Mazzini n. 8, piano 1-2-S1, categoria A/3, classe 4, vani 11, rendita Euro 738,53 - l'appartamento e gli accessori;

-foglio **18**, particella **54**, subalterno **7**, via Giuseppe Mazzini n. 8, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita Euro 28,87 - il primo box ad uso autorimessa;

-foglio **18**, particella **54**, subalterno **8**, via Giuseppe Mazzini n. 8, piano T - categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita Euro 31,09 - il secondo box ad uso autorimessa.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento al piano primo: via Cadorna, via Mazzini, pianerottolo ascensore e vano scala comuni, altra unità immobiliare,

affaccio su corte comune alla particella 54, affaccio sulla particella 135, altra unità immobiliare alla particella 135.

Coerenze da Nord in senso orario dei locali accessori al piano secondo: enti comuni, vano scala comune, enti comuni, affaccio su cortile comune alla particella 54, affaccio sulla particella 135, altra unità immobiliare alla particella 135.

Coerenze da Nord in senso orario del vano di cantina: altra unità immobiliare corridio comune di accesso, terrapieno con al di là via Mazzini, terrapieno alla particella 490 e corte comune alla particella 54.

Coerenze in un solo corpo da Nord in senso orario dei box ad uso autorimessa: cortile comune alla particella 54 da cui si accede, altra unità immobiliare ed altro box ad uso autorimessa.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato, Geom. Emilio Gualtieri e successiva integrazione datata 20 aprile 2010.

A tal fine



AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **26 giugno 2026 alle ore 15,00** presso lo **Studio Legale De Zuani in Milano, via Festa del Perdono n. 1**.

Il valore degli immobili costituenti il **lotto quattro**, ulteriormente ribassato del 25%, è fissato in **Euro 56.228,00 (cinquantaseimiladuecentoventotto/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Custode degli immobili oggetto di pignoramento 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 **25 giugno 2026, esclusivamente dalle ore 9,00 ed entro le ore 13,00**.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: numero del lotto, 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 e 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 valore dell'immobile ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

Offerta minima relativa al **lotto quattro** pari ad **Euro 42.171,00** (quarantaduemilacentosettantuno/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 35488/1994 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 presentatore della 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 di delega del Giudice dell'Esecuzione e nel successivo provvedimento depositato in Cancelleria dal medesimo Giudice dell'Esecuzione il 4 novembre 2015, 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 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. 35488/1994 R.G.E.*".

LOTTO QUATTRO

Gli immobili in diritto di usufrutto vengono posti in vendita al prezzo come liberi. In merito all'attuale stato occupativo, si informano gli interessati all'acquisto che i sopra descritti immobili risultano occupati dal figlio della debitrice esecutata e dalla sua famiglia.

Gli immobili 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.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si dà atto che la costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte è stato realizzato con licenza edilizia n. 64 del 2 ottobre 1984.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica, edilizia e catastale dell'unità immobiliare sopra indicata, si richiamano nel presente avviso gli accertamenti operati dall'esperto geom. Emilio Gualtieri 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

A tale riguardo, 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, secondo quanto accertato dal nominato esperto Geom. Emilio Gualtieri nella relazione tecnico-estimativa, la quale forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente a tutti i documenti allegati: *"...Sono state realizzate con licenza edilizia n. 64 del 02/10/1984. E' stata pure rilasciata in data 30/01/1991 l'autorizzazione d'agibilità. Non risultano effettuati interventi di modificazione rispetto a quanto risulta dalle schede catastali"*.

Si invitano gli interessati all'acquisto a consultare la relazione di stima redatta dall'esperto geom. Attilio Gualtieri al fine di rendersi edotti in merito all'eventuale presenza del certificato di abitabilità in relazione agli immobili sopra descritti.

In eventuale assenza di allegazione o menzione di tale certificato, si presume che lo stesso non sia mai stato rilasciato.

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 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 di 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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.entietribunali.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. 02.87236868 - Fax 02.87236666

e-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, lì 24 marzo 2026

Il Professionista Delegato

e Custode Giudiziario

Avv. Francesco De Zuani

