

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE

R.G.E. NN. 1751/2010 + 1384/2017

G.E. la dott.ssa Rita Bottiglieri

Promosse, rispettivamente, da

Accounting Service S.a.s. di Grasso Calogero e C. (C.F. 06003490965), rappresentata e difesa dall'avv. Marco Carlo Alberto Boretti (C.F. BRTMCC62L21F205S) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, viale Lombardia n. 11

- creditore precedente -

e da

Unicredit S.p.a. (C.F. 00348170101), poi sostituita, ex art. 111 c.p.c., da Fino 1 Securitisation S.r.l. (C.F. 09966380967) e, per essa, in qualità di mandataria, doValue S.p.a. (C.F. 00390840239), rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Pietro Sidoti (C.F. SDTRRT70L07F205E) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Piazza Velasca n. 8

- creditore precedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Rita Bottiglieri, del giorno 12 dicembre 2019, la vendita senza incanto, andata deserta, del 5 novembre 2020, la vendita senza incanto fissata per l'8 aprile 2021, revocata in conseguenza dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **16 giugno 2021, alle ore 15.00**, si terrà, al prezzo base di Euro 160.000,00 (centosessantamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 120.000,00 (centoventimila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., la vendita senza incanto del **diritto di superficie (proprietà superficiaria)**, della durata di **anni 90 (novanta) a partire dal 19.10.1998**, oggetto di espropriazione, relativo agli immobili qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano (MI), via Budrio n. 10, numero 51 (cinquantuno) autorimesse interrate, poste ai piani S1 ed S2, di cui 27 (ventisette) con impianti da ristrutturare e finiture comuni da completare e le restanti 24 (ventiquattro) da ristrutturare e completare con opere edili e impianti mancanti.

Le sopra descritte unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue:

- foglio **367**, particella **360**, Cat. area urbana, consistenza 5.180 mq., via Budrio n. 10 piano: T;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **2**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **7**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **8**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S1;

- foglio **367**, particella **358**, subalterno **13**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **28**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 109,08, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **29**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 109,08, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **31**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **36**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **49**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **50**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **55**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S1;

- foglio **367**, particella **358**, subalterno **70**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **81**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 109,08, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **84**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 24 mq., superficie catastale totale 26 mq., rendita catastale euro 140,06, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **90**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 24 mq., superficie catastale totale 26 mq., rendita catastale euro 140,06, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **95**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 109,08, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **101**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 109,08, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **104**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 109,08, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **108**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S2;

- foglio **367**, particella **358**, subalterno **120**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **123**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **124**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **125**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **126**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **128**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **129**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **131**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S2;

- foglio **367**, particella **364**, subalterno **3**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 20 mq., superficie catastale totale 22 mq., rendita catastale euro 116,72, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **4**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 93,38, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **5**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 93,38, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **6**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 93,38, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **7**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 93,38, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **8**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 186,75, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **9**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 186,75, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **10**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 186,75, via Budrio n. 10, piano: S1;

- foglio **367**, particella **364**, subalterno **12**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 28 mq., superficie catastale totale 32 mq., rendita catastale euro 163,41, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **13**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 21 mq., superficie catastale totale 24 mq., rendita catastale euro 122,56, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **14**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 34 mq., superficie catastale totale 37 mq., rendita catastale euro 170,33, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **15**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 20 mq., superficie catastale totale 22 mq., rendita catastale euro 100,19, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **16**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 80,15, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **17**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 80,15, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **18**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 80,15, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **19**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 80,15, via Budrio n. 10, piano: S2;

- foglio **367**, particella **364**, subalterno **20**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 160,31, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **21**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 160,31, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **22**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 160,31, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **23**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 160,31, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **24**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 28 mq., superficie catastale totale 32 mq., rendita catastale euro 140,27, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **25**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 21 mq., superficie catastale totale 24 mq., rendita catastale euro 105,20, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **26**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 80,15, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **27**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 80,15, via Budrio n. 10, piano: S2.

Confini, da nord in senso orario: mappale 273 a sede di allargamento della Via Budrio, mappale 244, Via privata diramantesi da Via Quinto Romano, i mappali 6/182/181/180.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

I beni sono pervenuti (diritto di superficie, della durata di anni 90 (novanta) a partire dal 19.10.1998) in capo all'esecutata in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dott. Guido Bianchi, in data 19.07.2005 n. 60309/10689, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, in data 01.08.2005, ai nn. 59418/3305.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in **unico lotto**.
- 2) II prezzo base è di Euro 160.000,00 (centosessantamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 120.000,00 (centoventimila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c..
- 3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 15 giugno 2021**.
Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. RGE 1751/2010+1384/2017", **per un importo pari, almeno, al 10%**

del prezzo offerto, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale, dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto, nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 120.000,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 16 giugno 2021, alle ore 15.00,** presso lo studio dell'avv. Alberto Comaschi, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti¹ e si procederà al loro esame.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

¹ Si avvisa, in particolare, che gli offerenti dovranno essere muniti di un documento di identità in corso di validità

- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 2.500,00** ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare su conto corrente intestato alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento, e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

7) Il diritto di superficie pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

9) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato.**

Stato di possesso: I beni pignorati, ad eccezione di n. 3 autorimesse, occupate senza titolo opponibile alla procedura, sono liberi. Alcuni box, in particolare, presentano all'interno materiale di risulta, privo di valore economico, la cui rimozione è a carico dell'acquirente. Si segnala, inoltre, che, in data 15 ottobre 2020, il Giudice dell'Esecuzione ha pronunciato l'ordine di liberazione degli immobili pignorati.

Si ribadisce che oggetto della vendita senza incanto è il diritto di superficie (proprietà superficiaria), della durata di anni 90 (novanta) a partire dal 19.10.1998, di n. 51 box auto.

Si segnala, altresì, che nella convenzione stipulata, in data 19 ottobre 1998, tra il Comune di Milano e la dante causa della debitrice eseguita si prevede, tra l'altro, quanto segue: *"Il superficiario si impegna a cedere e/o affittare i boxes e/o i posti macchina realizzati a persone fisiche o giuridiche che risiedono o svolgono la loro attività nell'ambito indicato con bordo nero sul tipo qui allegato sotto la lettera "D" previa la firma della parti e di me notaio, dandone al Comune di Milano la relativa dimostrazione.*

In caso di mancato rispetto di quanto disposto dal presente articolo, dovrà essere corrisposta al Comune di Milano, a titolo di penale la somma di Lire 10.000.000 (diecimilioni) per ogni box e/o posto macchina assegnato o affittato in difformità degli impegni assunti..." (cfr. documenti allegati alla perizia dell'arch. Paolo Delfino).

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Paolo Delfino, si riferisce, tra l'altro, che:

"Conformità catastale:

Le schede catastali, allegate alla presente relazione e presentate agli organi competenti nel 2007, rispecchia quanto riscontrato in loco nei sopralluoghi eseguiti. Si segnala però, con particolare attenzione agli immobili al mappale 364, che gli stessi si presentano in corso di costruzione e privi di impianti".

"4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione per la cessione senza corrispettivo

A favore di: **COMUNE DI MILANO** (C.F. 01199250158)

Contro: omissis

Rogante: Giuseppe Fossati notaio in Milano in data 19/10/1998 n. 87518/13804 rep.

Trascritto a: registrato a Milano - atti pubblici il 27/10/1998 al n.24856 Serie lV, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano l il 27/07/1998 al N. 44439/30936

Cessione dell'area, senza corrispettivo, sita alla Via Budrio n. 10 destinata a verde comunale (Ve) ai sensi dell'articolo 38.6.5 delle N.T.A. del P_R.G. vigente atti municipali un. AL 946.450/AL 928 P.R. 97" destinata dal P.R.G. vigente a verde comunale, distinta nel Catasto Terreni al foglio 367 col mappale numero 272 (duecentosettantadue) della superficie catastale di mq. 5.353, mantenendo sull'area medesima il diritto di superficie in sotto suolo esteso a tutte le strutture connesse ai costruendi boxes, anche per le parti emergenti dal suolo, ai sensi dell'articolo 955 Codice Civile, per il periodo di anni 90 (novanta) decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione stessa e quindi del 19 ottobre 1998;

si segnala:

- L'articolo 4 stabilisce che nel sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie, la omissis o suoi aventi causa, realizzerà un complesso per un totale massimo di n. 157 (centocinquantesette) boxes per un massimo di due piani interrati;
- L'articolo 5 della Convenzione stabilisce che la omissis si è impegnata per sé e suoi aventi causa, nei confronti del Comune di Milano, ad eseguire la sistemazione a verde dell'area di cui sopra secondo le prescrizioni indicate nell'articolo 6 della Convenzione;

• L'articolo 6 della Convenzione stabilisce che il complesso dei boxes in sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie dovrà essere realizzato secondo le indicazioni risultanti dal progetto esaminato il 05/09/1995 dal Gruppo Tecnico Integrato per il Piano Parcheggi, relativamente al quale progetto era stata presentata dalla omissis richiesta di concessione edilizia in data 06/06/1987 atti n. 134258 P.G. 1987; è stata inoltre prevista la sistemazione delle zone a verde da parte omissis, o aventi causa, attenendosi alle prescrizioni contenute nel riferimento del Settore Parchi Giardini e Verde in data 22/03/1995 in atti P.G. 79639/95 e relativi tipi planimetrici;

• L'articolo 9 della Convenzione stabilisce che la omissis si è obbligata ad iniziare e completare tutte le opere di sistemazione esterna di arredo entro il termine di tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia;

L'articolo 13 della Convenzione stabilisce che alla scadenza del diritto di superficie il complesso dei boxes di cui all'art. 4 della Convenzione stessa diverrà automaticamente di proprietà del Comune di Milano;

• L'articolo 15 della Convenzione stabilisce che la omissis si è obbligata a trasferire ai suoi successori ed aventi causa qualsiasi titolo tutti i contenuti e gli obblighi derivanti dalla Convenzione stessa

Il superficiario si impegna a cedere e/o affittare i boxes e/o i posti macchina realizzati a persone fisiche o giuridiche che risiedono o svolgono la loro attività nell'ambito indicato con bordo nero nel tipo allegato all'atto a rogito dott. Giuseppe Fossati notaio in Milano in data 19/10/1998 n.87518/13804 rep., registrato a Milano - atti pubblici il 27 ottobre 1998 al n. 24856

serie 1V, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il 27/07/1998 al n. 44439/30936 ed ad esso allegato sotto la lettera "D", dandone al comune di Milano la relativa dimostrazione. In caso di mancato rispetto di quanto disposto dal detto articolo dovrà essere corrisposta al comune di Milano a titolo di penale la somma di lire 10.000.000 per ogni box e/o posto macchina assegnato o affittato in difformità dagli impegni assunti. Le aree cedute sono destinate a verde comunale ai sensi dell'articolo 38.6.5 delle N.T.A. del P.G.T. vigente - atti municipali n.al 946.450/al 928 p.r.97.

Le relative pratiche rilasciate sono:

1. PERMESSO DI COSTRUIRE n. 232 del 05/11/2004 rilasciato dal Comune di Milano ha rilasciato alla omissis per la "realizzazione di 136 boxes pertinenziali posti in due piani interrati ai sensi dell'art. 74.2 del Regolamento Edilizio"

2. PERMESSO DI COSTRUIRE n. 70 del 25/03/2005 rilasciato dal Comune di Milano ha rilasciato alla omissis per opere di urbanizzazione da realizzarsi in Via Budrio n. 10, relativo a costruzione di nuovo tronco di fognatura".

"7. PRATICHE EDILIZIE:

Per gli immobili oggetto di pignoramento esiste "Convenzione per la cessione senza corrispettivo a favore di COMUNE DI MILANO con atto a rogito del dott. Giuseppe Fossati notaio in Milano in data 19/10/1998 n. 87518/13804 rep. registrato a Milano - atti pubblici il 27/10/1998 al n.24856 Serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 27/07/1998 al N. 44439/30936.

La Convenzione stabiliva che nel sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie, la omissis o suoi aventi causa, realizzerà un complesso per un totale massimo di n. 157 (centocinquantesette) boxes per un massimo di due piani interrati. L'articolo 5 della Convenzione stabilisce che la omissis si impegna per sé e suoi aventi causa, nei confronti del Comune di Milano, ad eseguire la sistemazione a verde dell'area di cui sopra secondo le prescrizioni indicate nell'articolo 6 della stessa Convenzione.

L'articolo 6 della Convenzione stabilisce che il complesso dei boxes in sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie dovrà essere realizzato secondo le indicazioni risultanti dal progetto esaminato il 05/09/1995 dal Gruppo Tecnico Integrato per il Piano Parcheggi, relativamente al quale progetto era stata presentata dalla omissis richiesta di concessione edilizia in data 06/06/1987 atti n. 134258 P.G. 1987; è stata inoltre prevista la sistemazione delle zone a verde da parte omissis, o aventi causa, attenendosi alle prescrizioni contenute nel riferimento del Settore Parchi Giardini e Verde in data 22/03/1995 in atti P.G. 79639/95 e relativi tipi planimetrici;

Dagli atti emerge che le relative pratiche rilasciate sono:

1. PERMESSO DI COSTRUIRE n. 232 del 05/11/2004 rilasciato dal Comune di Milano ha rilasciato alla omissis per la **"realizzazione di 136 boxes pertinenziali posti in due piani interrati ai sensi dell'art. 74.2 del Regolamento Edilizio"**

2. **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 232 del 05/11/2004 del 04/10/2006 PG 931882/2006** presentata al Comune di Milano dalla omissis

3. **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'** presentato il 11/07/2007 PG 633282/2007

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere accesso atti in data 02.07.2018 PG 291967/2018 - prog. 22758/2018. Dopo successivi solleciti, alla data del deposito della perizia il Comune non ha messo a disposizione la documentazione richiesta.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione:

4. **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 70 del 25/03/2005** rilasciato dal Comune di Milano ha rilasciato alla omissis **per opere di urbanizzazione da realizzarsi in Via Budrio n. 10, relativo a costruzione di nuovo tronco di fognatura.**

Si segnala che non è stato possibile visionare tale fascicolo in quanto, a seguito di richiesta di accesso atti presentata in data 02/07/2018 PG 291967 pratica n. prog. 22758/2018, è stato segnalato al sottoscritto in primo luogo che gli atti PG 298435 PdC n.70/2005 risultano depositati presso il Municipio n.7 (comunicazione del 27/05/2019 PG 234884/2019 prog. 22758/2019) ed in secondo luogo che, a successiva richiesta accesso atti del 26/06/2019 PG 279235/2019 RR 2257/2019, gli stessi risultano **"non reperibili presso gli Archivi del Settore Municipio 7 del Comune di Milano"** come da comunicazione pervenuta il 11/07/2019 PG 0309329/2019 del Municipio.

7.1 Conformità edilizia:

Molti degli immobili si presentano privi di finiture, al rustico. La manutenzione generale dell'intero compendio è scadente, molte lavorazioni dovranno essere completate e molte ripristinate.

Dovranno essere completati gli impianti antincendio, elettrico, gli ascensori, gli accessi pedonali e carrai, etc.

L'intero secondo piano interrato, a seguito di forti piogge, si allega non funzionando il previsto sistema di smaltimento delle acque. Attualmente una pompa provvisoria, il cui funzionamento non è stato possibile verificare, sembrerebbe limitare tale fenomeno in una porzione dell'autosilo.

Si segnala inoltre il mancato adempimento di quanto stabilito nella convenzione sopra indicata.

Al fine di sanare e terminare i lavori il sottoscritto ritiene propedeutico l'acquisto dell'intero lotto da parte di un operato immobiliare in grado di riprendere le trattative con l'Amministrazione Pubblica e completare i lavori. La valutazione ha pertanto tenuto conto di tale complessa attività".

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni, si rinvia alla lettura integrale della sopra citata relazione di stima redatta dall'arch. Paolo Delfino pubblicata, tra gli altri, sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Rita Bottiglieri, con decreto in data 5 giugno 2018, ha nominato quale custode del compendio pignorato lo scrivente professionista delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite all'immobile.

Si segnala, altresì, che sul portale portalevenditepubbliche.giustizia.it è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche, stralcio documenti allegati alla perizia ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, quindi, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Il professionista delegato avvisa, inoltre, che, stante l'emergenza epidemiologica in atto, l'accesso alla sala ove si terrà la vendita sarà limitato ai soli offerenti (senza, quindi, la presenza di accompagnatori), che dovranno mantenere la distanza interpersonale di almeno un metro ed essere muniti dei presidi di sicurezza disposti dalla vigente normativa per il contenimento dell'epidemia Covid-19 (comprensivi, a mero titolo esemplificativo, del gel igienizzante per le mani e della mascherina), previa misurazione della temperatura corporea.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che, **in caso di offerte numerose, la riunione potrà essere**

spostata in altro luogo, che sarà reso noto dopo la scadenza del termine per il deposito delle offerte stesse, mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it), nella sezione degli eventi significativi relativi al lotto; è, pertanto, onere degli offerenti verificare su detto portale l'eventuale pubblicazione della comunicazione che indicherà il nuovo luogo e, se del caso, giorno ed ora della riunione.

avv. Alberto Comaschi con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n. 24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
a.comaschi@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 13 aprile 2021

(Avv. Alberto Comaschi)