

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

N. 2364/2016 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(Offerte in bollo in busta chiusa)

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, con recapito in Milano in Piazza Pio XI nr. 1 piano quarto scala B presso lo Studio Notarile del Prof. Avv. Ubaldo La Porta, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento di autorizzazione alla vendita a firma del Giudice dell'esecuzione dr.ssa Maria Gabriella Mennuni dell'8 gennaio 2019

AVVISA

che **martedì 24 marzo 2020 alle ore 10:30** presso il suo recapito in Milano in Piazza Pio XI piano quarto scala B presso lo Studio Notarile del Prof. Avv. Ubaldo La Porta si terrà la **vendita senza incanto in un unico lotto**, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui si trova, il tutto indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato arch. Flavia Maria Buonaiuto, pubblica e consultabile sul Portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e per la verifica di eventuali difformità e di atti di asservimento urbanistico e di convenzione edilizie, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive,

anche ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001 oltre successive integrazioni e modificazioni, delle quali qualora ne ricorrano i presupposti il futuro aggiudicatario potrà avvalersi, della **piena proprietà** della seguente unità immobiliare pignorata sita in **Milano, via Ernesto Teodoro Moneta n. 74** così contraddistinta nella relazione di stima:

a. unità immobiliare al piano primo appartamento sito al piano primo composto da due locali e servizi, il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Milano al **foglio 38, particella 100, subalterno 705**, via Ernesto Teodoro Moneta n. 74 piano 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 284,05.

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili da cucina, mobili e lavabo, split, porte, placchette impianto elettrico, lampade da parete e da muro) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE: nella relazione di stima l'esperto stimatore nominato arch. Flavia Maria Buonaiuto, evidenzia che <<... *in merito al reperimento di pratiche Edilizie inerenti gli immobili oggetto di procedura esecutiva, la scrivente presentava richiesta visura atti edilizi, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano Via Bernina 12 in data 2.05.2017 P.G. 200601/2017, Progr. 12035/2017; in data 26.10.2017 riceveva mediante raccomandata lettera dall'ufficio (datata 2.08.2017), con cui comunicava che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti P.G. 39283.176/2001 (D.I.A. del 26.10.2001) richiesti risultano irreperibili, come da risposta del Servizio Interventi Edilizi Minori.*

La scrivente presentava inoltre richiesta di rilascio copia di Licenza/Concessione Edilizia e Licenza/Abitabilità per l'immobile in Milano Via Moneta 74, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano; l'Ufficio informava che non risultava disponibile Licenza/Concessione Edilizia inerente l'immobile, tuttavia rilasciava copia di:

Licenza di abitabilità N. 485 del 18.04.1930 - Atti n. 179809/38540 del 1929

Licenza rilasciata a seguito di rilascio di Nulla Osta in data 12.11.1927 con il quale si autorizzava la costruzione di locali di compendio della casa in Via Moneta 74.

Note: A seguito di sopralluogo effettuato in data 02.11.2017, la scrivente ha rilevato realizzazione di sopralzo per recupero di sottotetto; tale intervento edilizio sul fabbricato, effettuato sul piano soprastante l'unità oggetto della presente procedura e relativo ad unità immobiliare estranea alla procedura stessa.

Nel corso della disamina e dell'approfondimento della documentazione acquisita per la redazione della perizia, la scrivente rilevava - mediante consultazione on line al Servizio Only One Pratiche Edilizie - che risultano presentate al Comune di Milano DIA n. 2773/2006 (diffidata) e Permesso di costruire n. 9876/2007 Pg. 1013525/2007 del 26.11.2007 (concesso), di cui riteneva necessario effettuare visura atti per completezza, al fine della verifica della conformità edilizia ed urbanistica; a tal fine la scrivente ha presentato ulteriore domanda di accesso agli atti in data 5.12.2017, PG.553826/2017.

Come si evince dalle Istanze di proroga depositate, alle quali la scrivente integralmente si riferisce, alla richiesta di visura atti protocollata non veniva dato riscontro e solo a seguito di ripetuti solleciti preso l'Ufficio la scrivente in data 5 marzo 2018 apprendeva

dall'ufficio visure medesimo che la pratica PG N. 1013525/2007 del 26.11.2007, Permesso di costruire n. 9876/2007 risultava giacente presso l'Ufficio Stabili Pericolanti del Comune di Milano Via Edolo 19; la scrivente prendeva quindi contatti con il responsabile dell'Ufficio Stabili Pericolanti, Ing. Galliani e il medesimo confermava di avere in carico la pratica ma riteneva impossibile autorizzare visura dei fascicoli richiesti presso gli uffici di Via Edolo 19 e trasmetteva la pratica all'Ufficio Visure atti in Via Bernina 12; nonostante i vari solleciti all'Ufficio da parte della scrivente, sia telefonici sia mediante visite all'Ufficio medesimo e nonostante mail di sollecito inoltrate all'Ufficio, la sottoscritta ha avuto accesso alla pratica edilizia solo in data 30.07.2018, ed ha riscontrato:

- Permesso di Costruire a sanatoria n° 9876/07 P.G. 1013525/07 del 26.11.2007 rilasciato nel 2012 per l'avvenuta esecuzione di nuova edificazione ai sensi dell'art. 67 del R.E. consistente in ampliamento di s.l.p. al piano primo per mq 125,44 (foglio 38, mappale 125, sub. 705) N.B.: il rilascio del P.D.C. era subordinato al pagamento dell'oblazione in misura doppia rispetto al contributo di costruzione; successivamente la Proprietà presentava ricorso che il TAR ha respinto ordinando la demolizione delle opere.

BENE ESTRANEO ALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

Per l'immobile in oggetto la scrivente non ha sufficienti elementi per dichiarare la conformità edilizia del bene in quanto, vista la mancata reperibilità del fascicolo edilizio relativo all'unità immobiliare presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non ha modo di accertare la conformità edilizia a D.I.A. presentata in data 26.10.2001.

La scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario della porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva dovrà attivarsi per chiarire la conformità dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune, nonché, in caso di manifesta ed acclarata verifica della carenza di conformità, provvedere a far redigere la pratica edilizia in sanatoria da tecnico abilitato con costi ed oneri da verificare presso i competenti uffici.

Considerata l'irreperibilità del fascicolo edilizio la scrivente ritiene di applicare una riduzione sul valore commerciale dell'immobile.

STATO OCCUPATIVO: al momento della redazione del presente avviso di vendita l'unità immobiliare risultava in uso a parte debitrice; per ogni ulteriore informazione in relazione a quanto sopra specificato nonché per visionare l'immobile, i soggetti interessati potranno rivolgersi al sottoscritto professionista, nominato altresì custode giudiziario, ai seguenti riferimenti telefonici: 3333432835 - 3335887864.

Si ricorda che la richiesta di visione immobile dovrà essere obbligatoriamente effettuata sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it> cliccando sull'apposito link "prenota visita immobile" inserito nella pagina dedicata alla procedura espropriativa.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Prezzo Base: Euro 60.000,00

Offerta Minima: Euro 45.000,00

Rialzo minimo in caso di gara: Euro 1.300,00

Per partecipare i concorrenti dovranno presentare offerta di acquisto in busta chiusa presso il recapito del sottoscritto professionista

delegato in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 presso lo Studio Notarile La Porta, il giorno **lunedì 23 marzo 2020** dalle ore 09:00 alle ore 13:00

Ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c. all'esterno della busta chiusa andranno annotati il nome di chi materialmente provvede alla presentazione della busta, il nome del Giudice dell'esecuzione, la data fissata per la vendita, indicando altresì l'orario di convocazione e di apertura delle buste previsto per quel determinato lotto.

La busta dovrà contenere:

1) Offerta irrevocabile d'acquisto - sulla quale andrà apposta marca da bollo da Euro 16,00 - con l'indicazione della procedura in oggetto (RGE 2364/2016) oltre alle generalità complete del soggetto offerente; nell'offerta d'acquisto andrà anche espressamente indicato di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati e di essere pertanto edotti in relazione allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile al momento della vendita;

Se l'offerente è persona fisica occorrerà indicare nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile, con allegate fotocopie di carta d'identità e codice fiscale; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente è persona giuridica occorrerà indicare la denominazione o ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, il codice fiscale e la partita IVA oltre alle generalità complete del legale rappresentante con allegata visura camerale aggiornata al mese di febbraio 2020 da cui

risultino i poteri ovvero procura notarile che giustifichi detti poteri con allegato l'eventuale estratto del libro verbali dell'assemblea dei soci.

Se l'offerta è fatta in nome e per conto di un minore andrà inserita all'interno della busta chiusa anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa soltanto se il mandato viene conferito ad un avvocato (art. 571 comma I c.p.c.) mediante procura notarile.

- 2) **Il prezzo che si intende offrire**, che andrà espressamente indicato nell'offerta d'acquisto e che potrà anche essere di **importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito in misura non superiore ad un quarto (c.d. offerta minima)**.
- 3) La costituzione della **cauzione** in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere costituita mediante assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano - RGE 2364/2016".

Martedì 24 marzo 2020 alle **ore 10:30** rimane pertanto fissata la convocazione delle parti, del creditore procedente, dei creditori iscritti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Qualora sia presentata una unica offerta pari o superiore al valore del lotto stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una unica offerta, inferiore rispetto al valore del lotto stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui siano presentate più offerte valide il sottoscritto professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con offerte minime in aumento indicate nella descrizione del lotto, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta una offerta pari al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il bene pignorato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 590 c.p.c.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso ne presuppone la conoscenza integrale in particolare per quanto riguarda:

- 1) Il pagamento del saldo prezzo** che, dedotta la cauzione già versata, andrà effettuato entro 120 giorni dall'aggiudicazione a mani del professionista delegato a mezzo assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano - RGE 2364/2016";
- 2) Le spese di trasferimento** del bene immobile che dovranno essere versate unitamente al saldo prezzo, sempre entro 120

dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano - RGE 2364/2016".

Si ricorda che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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, per 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 o 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.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio recapito sito in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 (email: alfonso.martucci@yahoo.it) ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, previo appuntamento.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto alla vendita senza incanto mediante diffusione sulle seguenti testate:

1. sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>;
2. pubblicazione su "Corriere della Sera" Edizione Lombardia e "Leggo Milano";

3. Sui siti www.trovoaste.it e www.legalmente.net

Milano, li 9 dicembre 2019

f.to avv. Alfonso Martucci, professionista delegato