

AVV. MARIO SANTOPIETRO

20122 - Milano – Via Freguglia n. 2 - Tel. 02.47951777 - Fax 02.455.099.05

Codice fiscale: SNT MRA 73E02 F205M – Partita I.V.A. 04307960965

e-mail: avv.m.santopietro@tiscali.it

PEC e-mail: mario.santopietro@milano.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 694/2009**, promossa da **CONDominio COMUNE ANTICO 5**, con sede in Milano via Comune Antico 5 (P.IVA 80272000151), rappresentato e difeso dall'Avv. Maurizio Ferri presso il cui studio in Milano Via Crocefisso 5 è domiciliato, **riunita alla procedura R.G.E. n. 3347/2010 promossa da DOBANK**, con sede in Verona, Piazzetta Monte, 1 (P. IVA 03259940239), quale mandataria di **ARENA NPL ONE S.R.L.**, (C.F.04677860266), con sede in Verona, Piazzetta Monte n. 1, rappresentata e difesa dall'avv. Ettore Caruso nel cui studio in Milano, Piazza Castello 18 è elettivamente domiciliata, procedura delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Santopietro, con studio in Milano, Via Freguglia n. 2.

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 8 maggio 2019;
- vista la perizia dell'Arch. Vincenza Nardone;
- visto l'art.591 bis cod. proc. civ.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO: In comune di Milano, Via Comune Antico n. 5:

Unità immobiliare al piano terreno, composta da ingresso, bagno e due stanze, con annessi due vani cantina al piano interrato.

Riferimenti catastali:

Catasto Fabbricati del comune di Milano al **foglio 194, particella 87, sub 706**, Via Comune Antico n. 5, Piano T-S1, cat. A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale tot. 50 mq, tot. escluse aree scoperte 50 mq, R.C. Euro 410,58.

Coerenze dell'unità immobiliare al piano terra da Nord in senso orario: proprietà di terzi, via Comune Antico, androne comune e disimpegno comune.

Coerenze dei n. 2 vani cantina al piano interrato da Nord in senso orario: proprietà di terzi, via Comune Antico, proprietà di terzi e disimpegno comune. *“Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 5-4-2005 Prot. MI0290165 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. 694354 del 24-7-2009,*

entrambi allegati al presente elaborato peritale, senza tenere conto della porzione realizzata senza titolo da terzi nel vano cantina”, come da pagina 6 della perizia.

Attestato di Prestazione Energetica: 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.

Provenienza: atto di compravendita in data 06/09/2005 n. 14360/3712 rep. a rogito del Notaio Dott. Fabio Diaferia, trascritto in data 07/09/2005 ai nn. 68977/40498.

- **Regolarità catastale**, come da perizia pagine 6-7: **“Conformità catastale: non conforme.**

Rispetto all'ultima planimetria in atti (allegato f) a pag. 61), premesso che non risulta corretta l'indicazione del Nord e del confine con l'androne condominiale non riportato, effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile con differenze, anche in alcune misure, indicativamente come segue:

1. P.T.: altezze ml. 3,85 ca anziché 3,90 e mancata segnalazione controsoffitto ad h. 2,40 ca nell'ingresso;

2. le cantine sono disegnate di dimensioni maggiori e sono alte internamente ca ml. 2,22 e non 2,75; si precisa che risultano tra di esse comunicanti;

3. la cantina posta più a Nord risulta occupata da una costruzione ed impianti di terzi (schema fuori scala allegato fbis a pag. 62);

4. nelle variazioni catastali non è presente la registrazione del cambio di destinazione d'uso dichiarato invece nell'atto di compravendita a favore dei debitori;

In relazione a quanto sopra, si ritiene prudentiale eseguire un rilievo dettagliato dello stato dei luoghi indi procedere alla verifica amministrativa (ved. par. più innanzi) e presentare denuncia di variazione DOCFIA affrontando una spesa di circa Euro 1.500,00.= oltre bolli, diritti e oneri professionali. Detta attività potrà comportare anche un adeguamento della rendita catastale.

Quanto sopra, appunto, previa regolarizzazione amministrativa di dette difformità e fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni”.

- **Regolarità edilizia**, come da perizia pagine 11-12:

“7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

Nell'atto di provenienza dei beni ad debitore (allegato i) a pag. a pag. 78 e segg. il venditore ha dichiarato che la costruzione cui appartengono i beni in esame è stata iniziata in data anteriore al 1^settembre 1967.

La suesposta dichiarazione è coerente sia con la mappa storica del Comune di Milano del 1956 sulla quale il fabbricato di cui trattasi è rappresentato (pag. 89 - allegato o) ed è anche coerente con la data di presentazione della planimetria catastale d'impianto presso il Catasto Fabbricati, 29-9-1954.

Nel predetto atto la venditrice dichiara altresì dichiara l'effettuazione di opere interne con cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 2, comma 1, L.R. 15/1/2001 n. 1 tramite denuncia di inizio attività in data 23-3-2005 Prot. 287843/2005.

Tuttavia il Comune di Milano ha riferito che risultano irreperibili sia il fascicolo degli atti di fabbrica sia quello relativo ai cambi di destinazione d'uso (allegati n) a pag. 87 e 88).

Dall'interrogazione delle pratiche on line del sito ufficiale del Comune di Milano (pagg. 89 e la detta pratica risulta ammissibile tuttavia non è evidentemente possibile riferire sul punto.

*Si può solamente riferire che l'edificio è posto all'interno della distanza di ml. 30 dalla ferrovia e che **dal punto di vista igienico vi sono dubbi sulla sua salubrità e quindi sull'abitabilità dell'immobile come si evince dalle fotografie allegate.***

In particolare non è ammessa la comunicazione diretta tra il bagno e la cucina.

*La predetta incerta situazione viene quantificata a forfait con **un'ulteriore decurtazione del 5% sul valore a base d'asta del bene in analogia a quanto effettuato dalla scrivente in altre procedure.***

*Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui **eventuali oneri, con conseguenze anche pesanti in relazione a quanto previsto al TITOLO IV - CAPO II – Sanzioni – del summenzionato D.P.R. 380/2001 che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazioni al mancato accesso agli atti edilizi, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima**".*

- Regolarità urbanistica, come da perizia a pagina 12: "7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione d'uso residenziale è ammissibile dalla strumentazione urbanistica generale vigente – allegato p) a pag. 90 e segg."

Stato di occupazione: L'immobile è in corso di liberazione ad opera del Custode giudiziario.

IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSÌ FISSATO:

PREZZO BASE € 75.000,00 (settantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA € 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO EURO 1.300,00 (milletrecento/00)

LA CAUZIONE

dovrà essere di importo non inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante **ASSEGNO CIRCOLARE ITALIANO NON TRASFERIBILE** ovvero **VAGLIA POSTALE O ASSEGNO POSTALE VIDIMATO** intestato a " **PROC. ESEC. RGE 694/2009 – TRIBUNALE DI MILANO**".

OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in

MILANO, VIA FREGUGLIA N.2 DALLE ORE 9.00 ALLE ORE 13.00

del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.

IN DATA 19 SETTEMBRE 2019, ALLE ORE 17.00

IN VIA ANDREA DORIA 56, MILANO, SESTO PIANO

salva diversa indicazione fornita al momento del deposito della dichiarazione di offerta, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta.

In caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIO SANTOPIETRO
SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE LA RICHIESTA DI VISITA DEVE ESSERE
EFFETTUATA, EX ART. 560 CPC, ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL SITO
PVP.GIUSTIZIA.IT
NON VERRANNO PRESE IN CONSIDERAZIONE RICHIESTE DI VISITA
TELEFONICHE O A MEZZO MAIL

AVVERTENZE ULTERIORI

Si fa presente che nella cantina sono presenti due contatori di proprietà di terzi. Con gli stessi l'aggiudicatario dovrà prendere necessari accordi ai fini dell'eventuale spostamento degli stessi.

Rispetto alla perizia il controsoffitto nell'appartamento è risultato vuoto.

Le modalità di partecipazione, il deposito delle offerte e le ulteriori indicazioni per gli interessati all'acquisto sono pubblicate nel file "ISTRUZIONI VENDITE GIUDIZIARIE" pubblicate nei dettagli dell'annuncio su

portalevenditepubbliche.giustizia.it

pvp.giustizia.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet, delle quali l'offerente si dichiara edotto e che, con la successiva presentazione della dichiarazione di offerta, dichiara espressamente di accettare.

Milano, 10 giugno 2019

Avv. Mario Santopietro