

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI
GIUDICE DOTT. GIACOMO PURICELLI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1214/2015 R.G.E.** promossa da: **ORIGINALE**
Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a.

contro: indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196

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. Giacomo Puricelli alle operazioni di vendita del sottodescritto immobile con ordinanza emessa il 23 gennaio 2020, 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 in due **LOTTI**:

LOTTO UNO:

in Comune di **Milano**, via **Alessandro Tadino n. 5**:

negozio al piano terra composto da tre locali oltre cucina e servizio igienico, con annessi quattro vani di cantina, servizio igienici e due ripostigli al piano interrato, collegati tra loro tramite scala interna, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:
-foglio **314**, particella **173**, subalterno **705**, via Alessandro Tadino n. 5, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 10, consistenza 136 mq, superficie catastale totale 171 mq, rendita Euro 8.512,56.

Si precisa che l'attuale subalterno 705 deriva dalla fusione delle due unità identificate ai subalterni 1 e 19 in forza di denuncia di variazione registrata il 28 ottobre 2005 ai nn. MI0721680.

Coerenze del negozio da Nord in senso orario: cortile comune, androne comune, via Tadino e altro fabbricato alla particella 177.

Coerenze dei vani di cantina da Nord in senso orario: terrapieno, vani di cantina di proprietà di terzi, terrapieno sotto di tadino e altro fabbricato alla particella 177.

LOTTO DUE

in Comune di **Milano**, via **Lecco n. 6**:

unità immobiliare al piano primo composta da un locale con servizio igienico, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **314**, particella **111**, subalterno **7**, via Lecco n. 6, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 24 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 24 mq rendita Euro 151,06.

Coerenze da Nord in senso orario: altra proprietà alla particella 174, altra proprietà alla particella 74, vano scale comune e proprietà di terzi per due lati.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato, geom. Mario Belluomo.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili costituenti il **LOTTO UNO per il giorno 5 marzo 2021 alle ore 9,00** presso l'”*Eco Teatro*” in Milano, via **Fezzan n. 9**.

Il valore degli immobili (c.d. prezzo-base) come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, relativo al **LOTTO UNO** è fissato in **Euro 840.000,00 (ottocentoquarantamila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** del bene immobile costituente il **LOTTO DUE per il giorno 5 marzo 2021 alle ore 13,00** presso l'”*Eco Teatro*” in Milano, via **Fezzan n. 9**.

Il valore degli immobili (c.d. prezzo-base) come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, relativo al **LOTTO DUE** è fissato in **Euro 80.000,00 (ottantamila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 1.300,00 (cmillettrecento/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 4 marzo 2021 dalle ore 9,00 alle 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 dalla quale risultino tali poteri o procura notarile che giustifichi gli stessi. 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 uno pari ad **Euro 630.000,00 (seicentotrentamila/00).**

Offerta minima relativa al lotto duo pari ad **Euro 60.000,00 (sessantamilamila/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 1214/2015 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 (con omissione del titolo o di ogni altra indicazione);
- data della vendita (con omissione dell'orario).

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 emessa il 7 febbraio 2017 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.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo dedotta la cauzione, oltre 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 dell'esecuzione, denominato "*Procedura esecutiva n. 1214/2015 R.G.E.*".

LOTTO UNO.

Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

Si fa presente agli interessati all'acquisto quanto dichiarato dall'esperto geom. Mario Belluomo alla pagina sei della relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: "*la relazione si riferisce alla proprietà esclusiva del Sig. - omissis - che consiste in una porzione del negozio/ ristorante denominato - omissis- sito in via Tadino n. 5 che viene descritta al lotto I*".

In relazione all'attuale stato di occupazione si riporta quanto accertato dal predetto esperto alla pagina sette della suddetta perizia di stima: *“Il locale è in uso al proprietario ed ai suoi famigliari che gestiscono l'attività di ristorazione”*.

A tale riguardo, si segnala agli interessati all'acquisto che, nel corso del sopralluogo effettuato il 31 luglio 2020 dal custode giudiziario, il signor - omissis- nella sua qualità di legale rappresentante della società - omissis - dichiarava che l'immobile è attualmente locato con contratto di locazione stipulato in data successiva alla notificazione del pignoramento.

A tale riguardo, si fa presente che tale contratto è stato trasmesso in copia al custode giudiziario e risulta stipulato il 1 dicembre 2019.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a contattare il custode giudiziario al fine di rendersi edotti in merito all'esito delle ricerche effettuate presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Si da 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, la costruzione dello stabile ove è ubicato l'immobile è avvenuta in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto dichiarato dall'esperto alla pagina otto e seguenti della summenzionata relazione di stima: *“PRATICHE EDILIZIE. Le ricerche sono state svolte presso i vari uffici di competenza - archivio storico, catasto, ufficio tecnico comunale, ufficio condoni. Con le ricerche fatte all'archivio storico si è accertato che l'edificazione risale al 1895 (all.8 a e 8 b) Nel periodo intercorso tra la costruzione ed il 1939 fu aggiunta la porzione di fabbricato verso corte ove ora è posizionata la cucina come visibile sulla riproduzione della scheda catastale del 1939. (all.9). Ai fini urbanistici quanto rappresentato nelle planimetrie del 1939 è da considerarsi al pari di un progetto regolarmente approvato”*.

Per quanto concerne le difformità urbanistiche, edilizie e catastali, si richiama quanto accertato dal geom. Mario Belluomo alla pagina otto e seguenti della predetta perizia di stima: *“Di conseguenza, confrontando la planimetria del '39 con lo stato di fatto esistente (all.1 e 2) si notano alcune difformità che, dalle ricerche eseguite, non risulta siano state segnalate e/o autorizzate dai competenti uffici. Pur limitando l'esame della liceità delle opere eseguite con gli ultimi interventi: (cambio di destinazione d'uso del sub. e fusione dello stesso con il sub.) la ricerca presso l'ufficio Condoni ha permesso di accertare che è*

stata presentata una domanda di condono in data P.G. conclusasi con un diniego in quanto ritenuta non ricevibile.

Perciò sia la fusione (sub. + sub.) che il cambio di destinazione d'uso sono da ritenersi "abusi edilizi". 7.1 Conformità edilizia. Non vi è conformità edilizia a causa dei vari interventi edilizi eseguiti a più riprese. Per la regolarizzazione si può procedere con una domanda di concessione in sanatoria che può comprendere eventualmente anche altre difformità per opere interne non regolarizzate in precedenza il che comporta una sanzione di € 516,00; nella stessa procedura si deve anche chiedere il cambio di destinazione d'uso del Sub. da residenziale a commerciale con il versamento di circa € 6.000,00 per oneri di urbanizzazione, e costo di costruzione, altri circa € 1.600,00 da versare al Comune per sanzione a cui dovranno essere aggiunti i compensi professionali per la redazione della sanatoria della relazione di staticità delle strutture per alcuni interventi eseguiti. Il costo totale preventivabile di € 12/13.000,00. Conformità catastali. A seguito delle sopraccitate domande di condono, in data 28.10.2005 fu presentata una scheda al Nuovo Catasto Edilizio Urbano per la fusione del sub. 1 e 19 originando il sub. 705 (all. 10) in modo errato in quanto in essa è stato totalmente omissivo e di conseguenza non censito l'intero piano cantina che in realtà è di pertinenza del ristorante come risulta dalle planimetrie (all. 1a e 2), che rappresentano lo stato di fatto. Pertanto non vi è conformità catastale".

Si fa presente agli interessati all'acquisto che, nel corso del sopralluogo effettuato dal custode giudiziario il 31 luglio 2020, sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto indicato nella rappresentazione grafica di cui al succitato allegato 2 della relazione di stima in riferimento ai locali al piano interrato.

Si fa altresì presente che, al momento della redazione del presente avviso di vendita, il professionista delegato alla vendita sta effettuando delle ricerche catastali in relazione alle cantine ubicate al piano interrato.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto con lo Studio del professionista delegato al fine di rendersi edotti in merito all'esito delle predette ricerche.

LOTTO DUE.

L'immobile sopra descritto viene posto in vendita al prezzo come libero.

Si fa presente che tale unità immobiliare si trova nel possesso della proprietà e che, nel corso del sopralluogo effettuato il 31 luglio 2020 appariva disabitato.

In relazione alla presenza di contratti registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si invitano gli interessati all'acquisto a prendere contatto con il custode

giudiziario al fine di rendersi edotti in merito all'esito dell'interrogazione effettuata presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Si da 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, la costruzione del complesso immobiliare è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal suddetto esperto alla pagina sette della relazione di stima: *“Oggetto di valutazione è un monocale sito in Milano con accesso da via sito al piano primo con affaccio interno sul cortile comune del condominio (ft.1 – 2)*

Più precisamente dal vano scala si accede (ft. 3) direttamente in un locale con unica finestra (ft. 4-5-6) che si affaccia sul cortile (ft. 7) nel quale è stato ricavato un piccolo vano adibito a servizio igienico (ft. 8) il tutto come rappresentato nella planimetria catastale allegata (all. n. 1). N.B. L'ingresso dell'unità immobiliare in esame avviene da via Lecco n. 6 stabile con caratteristiche architettoniche moderne – che tramite un ampio cortile permette di accedere alle abitazioni di un immobile di più vecchia costruzione (primi anni novecento) che in origine dava accesso ai singoli appartamenti da via Panfilo Castaldi”.

Per quanto concerne la regolarità dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto alla pagina tredici della relazione tecnico-estimativa: *“PRATICHE EDILIZIE. In base alle ricerche eseguite presso gli ufficio Condoni si è sì accertata la presentazione e del condono citato nell'allegato atto di compravendita (all. 6) in merito alla costruzione del vano di servizio igienico (all. 7) che si è concluso con il rilascio dell'autorizzazione n. 5.600 in data 23/03/2001(all. 8). 7.1 Conformità edilizia/ e catastali. A seguito delle ricerche eseguite si può affermare che sussistono sia la conformità edilizia che quella catastale.*

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.

Si rendono altresì edotti gli interessati all'acquisto 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 fa presente infine che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>" e sui siti internet "www.trovoaste.it" - "www.legalmente.net" e nella sezione annunci del sito repubblica.it, si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

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

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

Per informazioni:

lunedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 18,00

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 7 dicembre 2021

Il professionista delegato

e custode giudiziario

Avv. Francesco de Zuani

