

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. 509/2020, G.E. Dott. Giacomo PURICELLI** delegato, per le operazioni di vendita, all'Avv. Fiorilde Ricioppa, con studio in Milano, Via Freguglia n. 2.

Il sottoscritto Avv. Fiorilde Ricioppa:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice del giorno 17/03/2021;
- vista la perizia dell'Arch. Franco Angelico;
- vista la vendita senza incanto dell'8 luglio 2021 andata deserta;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

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 Vignate, Via Toscana n. 34/40

Piena proprietà di capannone ad uso industriale (catastale D/1 - Opificio) ai piani terra e primo sottotetto con annessa area cortilizia pertinenziale, composto come segue:

- Piano terra: ingresso/reception, 5 locali ad uso ufficio, disimpegni, gruppo servizi composto da 2 antibagni e 4 servizi, ripostiglio, scala interna di accesso al piano primo sottotetto, locale caldaia, ampio locale ad uso laboratorio, altro gruppo servizi dotato di: ingresso, spogliatoio e zona doccia, antibagno e 3 servizi, locale centrale termica; all'unità immobiliare è annessa ampia area cortilizia pertinenziale;
- Piano primo sottotetto: ampio locale uso magazzino.

L'unità immobiliare ai piani terra e primo sottotetto, con l'annessa area esterna pertinenziale, sviluppa una superficie lorda di circa mq. 1.673,00 e una superficie commerciale complessiva (omogeneizzata) di circa mq. 1.212,00.

Riferimenti Catastali: foglio n. 3, mappale 83, sub. 717, graffato con mappale 124, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 6.530,00, Via Toscana n. 34/40, piano: T-1.

Coerenze – in un sol corpo - in contorno da Nord in senso orario:

Cortile di terzi al mappale 169, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, Via Toscana, Via Puglia, altra unità immobiliare, cortile di terzi al mappale 125, cortile di terzi al mappale 41.

Conformità edilizia e catastale (pagg. 8 e 9 perizia): *“Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, nonché, dall'analisi accurata delle molteplici pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune predetto, ovvero, dalla comparazione delle stesse, delle planimetrie catastale e Comunali acquisite, con lo stato di fatto, l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo accurato effettuato, lo stato di fatto risulta parzialmente conforme sia alla scheda planimetrica catastale attuale sia alle planimetrie Comunali acquisite, ovvero, risultano delle piccole difformità e come di seguito descritte in sintesi: La prima difformità riscontrata al piano terra risulta riconducibile ai due locali del gruppo uffici comunicanti esposti ad Ovest e adiacenti alla proprietà di*

STUDIO LEGALE

AVV. FIORILDE RICIO PPO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Freguglia n. 2 – 20122 – MILANO – Tel. 02.47951777 – Fax 02.45509905

e-mail: avv.ricioppo@alice.it

terzi, ovvero, i due locali allo stato di fatto risultano divisi da una parete mobile (armadio) e non da una parete in muratura come descritta nelle planimetrie Comunali e catastale; la seconda difformità riscontrata è riconducibile ad una parete dello spogliatoio del gruppo servizi del capannone, ovvero, la parete risulta allo stato di fatto allineata alla dimensione/lunghezza del disimpegno di ingresso, inoltre, allo stato di fatto l'accesso al refettorio non risulta, precisando che nelle ultime planimetrie Comunali e catastale si riscontra ancora l'accesso al refettorio, ceduto comunque e come da presentazione delle planimetrie ed ultima comunicazione della Proprietà con timbro del Comune di Vignate (MI) in data 17 Novembre 2009. Per quanto concerne le planimetrie catastali a suo tempo presentate in data 30/11/2009, l'esperto osserva che non sono state riportate le altezze specifiche dei locali, ovvero, sono assenti le proiezioni dei solai e dei salti di quota, sia al piano terra sia al piano primo.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI: Per emendare le difformità riscontrate, anche se non pregiudicano la commerciabilità dell'immobile, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per l'eventuale presentazione della relativa pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e del contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali richieste. I costi medi professionali per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione, possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

Attestato di Certificazione 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.

In ogni caso, a pag. 6 della perizia si legge che "Certificazioni energetiche Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare oggetto della procedura Non è fornita di valido attestato di certificazione energetica".

Certificazioni di conformità degli impianti: a pag. 6 della perizia si legge quanto segue: "Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopraccitata".

Atto di provenienza: Compravendita del 06/02/2009, Repertorio n. 4335/2561, Dott. Cesare Mascheroni, Notaio in Milano, registrato presso Agenzia Entrate Milano 2 in data 18/02/2009 ai nn. 16028/9079.

Spese di gestione condominiale: a pag. 7 della perizia si legge quanto segue: "Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 852,00 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.700,00 (biennio approx) Eventuali spese straordinarie deliberate: non pervenute Cause in corso: nessuna Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto".

STATO OCCUPATIVO: LIBERO.

STUDIO LEGALE
AVV. FIORILDE RICIOPPO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Via Freguglia n. 2 – 20122 – MILANO – Tel. 02.47951777 – Fax 02.45509905
e-mail: avv.ricioppo@alice.it

IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSÌ FISSATO:
PREZZO BASE EURO 488.000,00 (quattrocentottantottomila/00)
OFFERTA MINIMA EURO 366.000,00 (trecentosessantaseimila/00)
RILANCIO EURO 5.000,00 (cinquemila/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 509/2020 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 24 NOVEMBRE 2021, ALLE ORE 16:30

CORSO BUENOS AIRES 79, 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. FIORILDE RICIOPPO

SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE LA RICHIESTA DI VISITA DEVE ESSERE EFFETTUATA, EX ART. 560 CPC, ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL SITO PVP.GIUSTIZIA.IT

OVE A CAUSA DELL'EMERGENZA SANITARIA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA VISITA ALL'IMMOBILE, SARA' FORNITO AGLI INTERESSATI IL LINK PER L'ACCESSO AL VIDEOTOUR.

AVVERTENZE PER GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

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

STUDIO LEGALE
AVV. FIORILDE RICIOPPA
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Via Freguglia n. 2 – 20122 – MILANO – Tel. 02.47951777 – Fax 02.45509905
e-mail: avv.ricioppo@alice.it

portalevenditepubbliche.giustizia.it
e
pvp.giustizia.it

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

Milano, 03.09. 2021.
Avv. Fiorilde Ricioppo