Avv. Alfonso Martucci
Piazza Pio XI nr. 1, Milano
Cellulare 333 5887864
Fax 02 72010387
alfonso.martucci@yahoo.it

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

N. 2680/2012 R.G.E.

GIUDICE DR. GIACOMO PURICELLI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, con recapito in Milano alla Piazza Pio XI nr. 1 scala B piano quarto, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno giovedì **18 novembre 2020 alle ore 09:00** presso i locali **IMPACT HUB MILANO siti in Milano, via Aosta n. 4/A** (M5 Cenisio) si terrà la vendita senza incanto in un unico lotto è fissata 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 descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato arch. Vincenza Nardone, pubblica e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it che rappresenta, unitamente agli allegati, parte integrante del presente avviso ed alla quale interamente si rimanda per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, di eventuali difformità e di eventuali atti di asservimento urbanistico, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive, passive ed eventuali, 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 **Pioltello (Milano), via Milano n. 96 (ex via Antica Cassanese)** e precisamente:

a. **capannone industriale** al piano terra, deposito al piano primo ammezzato ed annessa area di pertinenza, il tutto censito al catasto fabbricati del detto comune al foglio **3**, particella **143** graffata alle particelle **251** e **252**, subalterno **706**, via Milano n. 96 piani T-1, categoria D/7, rendita euro 1.678,00.
b. **appartamento** al piano secondo composto da tre locali e servizi con annesso terrazzo, il tutto censito al catasto fabbricati del detto comune al foglio **3**, particella **143**, subalterno **707**, via Milano n. 96 piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 411,87.

Osservazioni dell'esperto stimatore: nella relazione di stima depositata in atti l'arch. Vincenza Nardone evidenzia tra l'altro che "originariamente sul lotto l'edificazione è stata avviata nel 1965 per singole porzioni, funzionali all'espansione dell'attività di un unico complesso industriale. Con licenza edilizia del 1972 è stata avviata anche la costruzione di un capannone costituito da n. 2 campate speculari, con altezza di circa ml. 5,00 sotto la trave alta circa cm. 80. Recentemente, parrebbe nel 2003, il capannone è stato separato dal resto del complesso industriale all'interno del quale fu costruito ed alienato a terzi. A sua volta, il capannone è stato suddiviso in due parti uguali, è stato acquistato dal debitore esecutato e, previa presentazione delle necessarie pratiche edilizie, è stato sopraelevato al fine di ricavare un appartamento con terrazzo, sul suo tetto. Contestualmente a detti lavori, nello spazio interno del capannone di cui trattasi è stato ricavato, al piano 1° ammezzato, un locale destinato a deposito, per cui sotto detto locale, l'altezza interna passa da circa ml. 5,00 a circa ml. 3,45.

La struttura del capannone è in cemento armato prefabbricato con parti in vetro temperato U-Glass, autoportante. Non è presente a vista un impianto di riscaldamento. Inoltre, è stato realizzato un corpo scale ed ascensore che collega il piano terreno con il secondo piano. All'interno del capannone è stato ricavato un piccolo comparto in pareti mobili in alluminio e vetro

senza la prescritta autorizzazione edilizia per cui andrà eventualmente rimosso. Dal capannone si accede ad un piccolo cortile – mappale 251 – destinato a n. 5 posti auto. Dal suddetto capannone, tramite una scala interna ed ascensore di nuova realizzazione si accede sia al deposito sito al piano 1° ammezzato (attualmente impropriamente utilizzato ad ufficio) ricavato all'interno dello spazio del capannone) sia, proseguendo sino al secondo piano, all'appartamento ricavato sopraelevando il capannone. Il secondo piano dunque è in toto una nuova costruzione mentre il terrazzo annesso è stato ricavato dalla copertura del capannone. L'alloggio si compone di locale ingresso/soggiorno/pranzo, locale cottura, disimpegno, un locale studio, una camera da letto e n. 2 bagni oltre ad un terrazzo di circa mq. 224,00.

La costruzione dell'edificio in cui sono ubicati i beni in esame è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 67/72 in data 10-11-1972 per costruzione di n. 2 capannoni industriali adiacenti e simmetrici ed ottenne l'agibilità in data 20 giugno 1973; si precisa che in realtà tali capannoni furono realizzati nell'area di pertinenza di un complesso industriale più ampio, la cui costruzione era stata avviata a far tempo dal 1965; dall'atto di provenienza risulta che, prima dell'acquisito dei beni da parte dell'esecutato, sia stato realizzato un "muro interno divisorio" tramite D.I.A. presentata in data 11-2-2004. Successivamente all'acquisto, l'esecutato, ha realizzazione un deposito al piano primo ammezzato, quindi in ampliamento alla superficie del capannone, ed il sopralzo del capannone per la realizzazione dell'appartamento al secondo piano, per cui sono state presentate presso il Comune di Pioltello, le seguenti pratiche edilizie:

- In data **29-10-2008 - Prot. 41.955** – **richiesta di Permesso di costruire** per "sopralzo abitativo capannoni esistenti" a cui è seguito, su parere favorevole del Responsabile del Procedimento in data 4-11-2008, il rilascio del suddetto **Permesso di costruire in data 27 -11-2008 n. CO16/2008** con conseguente inizio dei lavori dichiarato in data 14-9-2009;

- In data **25-3-2010 – Prot. 13.191 – Denuncia di Inizio Attività (di seguito D.I.A.) in variante** al suddetto Permesso di Costruire per "spostamento tavolati interni e modifiche a prospetto";

- In data **17-11-2010** protocollata in data **7-1-2011 – Prot. 678 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (di seguito S.C.I.A.) in variante** al suddetto Permesso di Costruire e successiva D.I.A. per "spostamento tavolati interni, variazione misure finestre e portone al piano terra, modifica scale";

- In data **15-2-2011 – Prot. 6298** – l'esecutato, comunicata congiuntamente al direttore dei lavori la fine dei lavori in data 27-12-2010, ha fatto richiesta di rilascio di agibilità al Comune di Pioltello il quale, da quanto risulta, previa verifica della completezza ed idoneità dei documenti presentati a corredo di tale richiesta, e previa effettuazione di sopralluogo in data 3-3-2011 e parere dell'ufficio tecnico in data 28-4-2011, ha rilasciato con provvedimento dirigenziale in data 28-4-2011 il certificato di agibilità.

In relazione a quanto sopra l'esperto stimatore ha osservato quanto segue:

1. il capannone originario, in cui si trovano i beni in esame fu a suo tempo edificato a distanza inferiore di circa ml.1,00 rispetto ai ml. 10,00 prescritti dall'art. 9 comma 2 del D.M. 1444/'68 e pertanto, il parapetto del terrazzo dell'appartamento del secondo piano, posto anch'esso a circa ml. 9,00 dal fabbricato antistante, dovrà essere rimosso e posizionato a ml. 10,00 di distanza dalla facciata antistante (quindi in posizione arretrata di circa ml.1,00.);

2. il Comune di Pioltello non ha messo a disposizione per l'accesso agli atti ulteriori pratiche edilizie riguardanti il compendio in esame oltre a quelle sopraelencate, ancorché vi sia quantomeno la D.I.A. presentata in data 11-2-2004 per "muro interno divisorio";

3. le verifiche del tecnico comunale effettuate in occasione del permesso di costruire sono state effettuate solo sulla porzione interessata dai

sopraelencati titoli edilizi (derivante da frazionamenti recenti) ma avrebbero dovuto ricomprendere l'intero compendio immobiliare a destinazione industriale, così come si trovava al momento dell'entrata in vigore del precedente strumento urbanistico generale. Non essendo presente tale verifica e non potendo l'esperto stimatore accedere anche alla rimanente porzione di proprietà di terzi, **la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni in esame si può basare solo sull'esito favorevole del sopralluogo finale e verifica finale di cui il Comune di Pioltello dà atto nel certificato di rilascio dell'agibilità ma non si può escludere che tale provvedimento non venga annullato, in tutto o in parte a seguito delle verifiche di cui sopra; la scrivente ha richiesto altresì cautelativamente al Comune di riferire in merito ed il suddetto Comune ha riferito via PEC con atto in data 2-10-2014 Prot. 36194**

L'appartamento realizzato al secondo piano in base ai suddetti provvedimenti, in realtà, qualora dalla verifica complessiva sia effettivamente ammesso come risulterebbe dall'esame tecnico, **è da intendersi funzionale all'attività produttiva** (ad esempio abitazione del custode, del titolare) **e pertanto a parere di chi scrive non può essere venduto separatamente dal capannone**, in quanto pertinenza dello stesso;

Dal punto di vista catastale, lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo è coerente con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegate mentre occorrerebbe aggiornare la planimetria catastale allegata a pag. 52 ed **aggiornare le visure relative ai Subalterni 709 e 710 del mappale 228 in quanto con la costituzione dei Mappali 251 e 252 sono stati soppressi e sostituiti da questi ultimi.**

Inoltre nel Mappale 251 andrebbero rappresentati i **parcheggi pertinenziali** reperiti ai sensi della suddetta L. 122/'89.

Richieste di visita al compendio immobiliare pignorato: per visionare il compendio immobiliare pignorato inoltrare con congruo anticipo richiesta di

accesso a mezzo email al sottoscritto professionista delegato, nominato altresì custode giudiziario del bene, all'indirizzo email alfonso.martucci@yahoo.it avendo premura di prenotare contestualmente la visita richiesta anche sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, cliccando sull'apposito link "prenota visita immobile" inserito nella pagina dedicata alla procedura espropriativa.

Il sottoscritto custode giudiziario e comunque reperibile ai seguenti riferimenti telefonici: 3333432835 – 3335887864.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Prezzo Base Euro 320.000,00

Offerta minima Euro 240.000,00

Rialzo minimo Euro 5.000,00

Per partecipare i concorrenti dovranno **presentare offerta di acquisto in busta chiusa presso i locali di IMPACT HUB MILANO siti in Milano, via Aosta n. 4/A** (M5 Cenisio) esclusivamente **dalle ore 09:00 alle ore 13:00 del giorno mercoledì 17 novembre 2021.**

Sia al momento della consegna della busta chiusa, quanto al presentatore, sia al momento della vendita senza incanto, quanto all'offerente, dovrà essere consegnata al referente della struttura la dichiarazione espressa per l'emergenza COVID-19 e di presa visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali; il seguente documento sarà disponibile presso la reception della struttura ma potrà anche essere richiesto a mezzo email al sottoscritto delegato all'indirizzo alfonso.martucci@yahoo.it nei giorni precedenti alla presentazione delle offerte d'acquisto (ipotesi consigliata).

All'esterno della busta chiusa andranno annotati, ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c., il nome di chi materialmente provvede alla

presentazione, il nome del Giudice dell'esecuzione e la data fissata per la vendita.

La busta dovrà contenere:

1) **Offerta irrevocabile d'acquisto** – sulla quale andrà applicata una marca da bollo da Euro 16,00 – con l'indicazione della procedura in oggetto (RGE 2680/2012), e delle 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;

   Se l'offerente è persona giuridica occorrerà indicare la denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA oltre alle generalità complete del legale rappresentante con allegata visura camerale da cui risultino i poteri ovvero procura notarile che giustifichi detti poteri.

   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.).

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 nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto **(importo indicato nella c.d. offerta minima)**;

3) 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 2680/2012" che andrà inserito all'interno della busta.

Il giorno **giovedì 18 novembre 2021 alle ore 09:00** 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 dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una unica offerta, inferiore rispetto al prezzo 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 in aumento nella misura minima sopra indicata, 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 il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento che, dedotta la cauzione già versata, andranno versate entro 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario, a beneficio del conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

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 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 con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo https://pvp.giustizia.it;

- pubblicazione sui quotidiani "Corriere della Sera" edizione Lombardia e su "Leggo Milano"

- pubblicazione sui siti www.trovoaste.it e www.legalmente.it;

Milano, lì 20 settembre 2021

f.to avv. Alfonso Martucci, professionista delegato