

STUDIO LEGALE

AVV. FIORILDE RICIOPPPO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

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

e-mail: aste.ricioppo@tiscali.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 470/2019+1120/2019 – G.E. Dott. Giacomo PURICELLI, promossa da Misura Casa Srl, c.f./p.iva 01870530183, rappresentato e difeso dagli avv.ti Marco Antonio Mariani e Massimiliano Mastretta del Foro di Milano con studio in Milano, via Bernardino Verro n. 33/6, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Fiorilde Ricioppo, con studio in Milano, Via Freguglia n. 2

La sottoscritta Avv. Fiorilde Ricioppo:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 13/07/2021;
- vista la perizia del 13/01/2020 dell'Arch. Emanuele Bianchi nonché l'integrazione dell'11/02/2020;
- vista la vendita senza incanto del 24 novembre 2021 fruttuosa e il successivo provvedimento del G.E. del 31/03/2022 con il quale ha dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario per omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita;
- 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 del seguente immobile:

➤ **LOTTO UNICO (CORPO A+B appartamento e box)**

In Comune di Milano (MI), Via Gratosoglio n. 60

CORPO A

Piena proprietà di appartamento posto al primo piano composto da un ampio salone d'ingresso con soggiorno, due bagni, due camere e una cucina e pertinenza di due ampi terrazzi affacciati su via Gratosoglio e sul cortile interno oltre vano cantina

CORPO B

Piena proprietà di box situato al piano S1 munito di porta in ferro con serratura a chiave.

Identificazione catastale:

appartamento - CORPO A: Foglio 648, Mappale 83, Sub 29, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, vani 7, Superficie Catastale totale 139mq, totale escluse aree scoperte 118mq, Rendita catastale euro 1.102,64, VIA GRATOSOGLIO n. 60 piano: 1 – S1

autorimessa - CORPO B: Foglio 648, Mappale 83, Subalterno 58, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, Consistenza 13mq, Superficie Catastale 13mq, Rendita catastale Euro 75, 87, VIA GRATOSOGLIO n. 60 piano: S1

Coerenze da NORD in senso orario (pag. 4 relazione di stima)

- dell'appartamento - CORPO A: altra u.i. , vano scale comuni, terrazzo di pertinenza medesimo appartamento, via Gratosoglio, terrazzo di pertinenza medesimo appartamento;
- dell'autorimessa - CORPO B: terrapieno, cantina di cui al sub 59, area di manovra comune, cantina di cui al sub 57

Spese di gestione condominiale (pag. 11 relazione di stima)

L'immobile è amministrato dallo Studio Scoccimarro con sede in Milano, via Solone, che ha fornito le informazioni che seguono (ALLEGATO CTU N.9)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: di proprietà 38,18

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 2.285,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.710,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del: 06/06/2018 gravanti sull'immobile per € : 1.407,38

Cause in corso: non comunicate

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (pag. 11 relazione di stima)

7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

L'immobile è stato costruito DOPO del 1 settembre 1967, deduzione dai caratteri tipologici dell'architettura. In attesa dell'accesso agli Atti di Fabbrica, da parte del Comune di Milano (richiesta inoltrata IL 23/11/2019).

*Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano nelle zone individuate dal PGT come NAF, **Nuclei di Antica Formazione.** (ALLEGATO N.8 alla CTU)*

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

N.B. Pratiche edilizie recuperate dal sottoscritto presso il progettista, autonomamente; Le suddette pratiche presentano la situazione dichiarata e liceizzata il 30/07/2010 relativa al progetto allegato alla Denuncia di inizio attività di competenza zonale ai sensi dell'art. 41.1 della L.R. 12/05 e degli artt. 82.3 lett. E) e 82.4 del R.E. (ALLEGATO ALLA CTU N.4):

- Denuncia per Opere Edilizie n. PG129721/2009 del 18/02/2019
- Comunicazione Fine Lavori del 11/08/2010 (ALLEGATO CTU n.4)
- Autorizzazione di Abitabilità n. / del /

*Al momento **NON** è **PRESENTE** il Certificato di Agibilità/Abitabilità*

7.2 - Conformità edilizia:

*Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alle planimetrie catastali, come segue;*

Gli abusi consistono in:

- l'inclinazione di un muro nel bagno principale che invece che essere ortogonale al tavolato che lo divide dal disimpegno, è leggermente inclinato.

- nei terrazzi posti a sud-est e a nord-ovest sono state eretti due locali serra con struttura in alluminio e copertura tipo onduline con gronda e chiusure in vetro e plastica (tipo dehor/ripostiglio) che non trova riscontro nella planimetria allegata al deposito della scheda catastale del 04/05/2010.

- Sulla liceità della veranda/serra dovrà essere approfondita la questione con l'apposito ufficio comunale sebbene non si ravvisino gli estremi per la concessione di tale costruito che non si configura come serra bioclimatica (max profondità 1,5 mt e max 15% di ciascun subalterno a cui sono collegate art. 131 RE di Milano) dato l'esubero di metratura; e quindi non sono sanabili per le citate ragioni:

- la rimozione dei manufatti avrà un costo intorno ai 1000 € (da preventivare correttamente)

7.3 - Conformità catastale:

*Si dichiara la **NON CONFORMITÀ CATASTALE** di quanto ispezionato durante l'accesso ed in riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate riportate agli atti per le ragioni descritte al precedente punto*

STATO OCCUPATIVO:

L'appartamento è occupato dall'esecutato

L'autorimessa è occupata con regolare contratto di locazione con scadenza al 31/12/2021. La locazione è stata disdettata dal custode giudiziario.

IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSÌ FISSATO:

PREZZO BASE: EURO 300.000,00 (trecentomila/00)

OFFERTA MINIMA: EURO 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)

RILANCIO MINIMO: 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. ESE. RGE 470/2019 TRIBUNALE DI MILANO**".
- **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 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.
- **IN DATA 22 GIUGNO 2022 ALLE ORE 15:30** presso lo studio del delegato, in **MONZA – VIA MISSORI N. 10** si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, 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

UNA VOLTA INSERITI A PVP SI POTRA' PRENOTARE DIRETTAMENTE LA VISITA DA QUESTO LINK SCEGLIENDO NELLE DATE DISPONIBILI

<https://calendly.com/visiteimmobili/rge-470-2019-via-gratosoglio-60-milano>

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.

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, 15 aprile 2022.
Avv. Fiorilde Ricioppo