

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

N. 2080/2016 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE 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. con provvedimento del 26 settembre 2018 a firma del Giudice dell'esecuzione dr. Guido Puricelli

AVVISA

che il giorno **lunedì 17 dicembre 2018 dalle ore 13:00** presso il suo recapito in Milano alla Piazza Pio XI nr. 1 scala B piano quarto (Studio Notarile Prof. Avv. Ubaldo La Porta) è fissata la **vendita senza incanto in tre distinti lotti**, 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 trovano, il tutto descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato Arch. Antonio Papaccio, 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 trovano gli immobili, di eventuali difformità e di eventuali atti di asservimento urbanistico, tra i quali si evidenzia l'atto unilaterale di asservimento di pertinenzialità autenticato dal Dr. Luciano Quaggia, Notaio in Milano, il 6 dicembre 2012 rep. 233120/46602, 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 delle seguenti unità immobiliari, tutte site in **Milano, via San Vittore nr. 37/39** e precisamente:

Lotto 1

apertura buste ore 13:00

prezzo base euro 260.000,00 (duecentosessantamila/00)

offerta minima euro 195.000,00 (centonovantacinquemila/00)

unità immobiliare posta in via San Vittore nr. 39 al piano secondo della scala C, composta da due locali, servizi e balcone oltre all'uso esclusivo dell'annesso pianerottolo, il tutto censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **384**, particella **223**, subalterno **836**, via San Vittore n. 39 piano 2 scala C, zona censuaria 1 categoria A/2, classe 6, vani 3.5, superficie catastale totale 75 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 1.328,59; all'immobile compete l'uso esclusivo dell'annesso pianerottolo identificato al catasto fabbricati al foglio 384, particella 223, subalterno 876, bene comune non censibile - pianerottolo ad uso esclusivo del subalterno 836, piano secondo, scala C.

L'immobile in oggetto è gravato da **contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva**, registrato in data 20 gennaio 2015, anteriormente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, presso l'Agenzia delle Entrate DP Monza e Brianza.

Il contratto di locazione risulta stipulato in data **01.01.2015** con decorrenza da tale data fino al **31.12.2020** con canone annuo stabilito pari ad **Euro 12.000,00** (escluse spese condominiali); l'art. 2 del contratto di locazione così recita: "*ai sensi dell'art. 2, comma 1, prima parte, legge 9 dicembre 1998 n. 431, la locazione avrà durata di sei anni a partire dalla data odierna, e cioè dal 01.01.2015 al 31.12.2020 decorsi i quali il*

contratto è rinnovato per un periodo di sei anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 comma 1 legge 9 dicembre 1998 n. 431, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3 comma 1 legge 9 dicembre 1998 n. 431, che si intende in questa sede interamente richiamato e trascritto".

Per l'immobile in oggetto l'esperto stimatore ha assunto informazioni presso l'amministrazione condominiale di spese ordinarie di gestione pari ad euro 1.105,51 annui.

PRECISAZIONI DELL'ESPERTO STIMATORE ARCH. ANTONIO PAPACCIO:

pratiche e conformità edilizia lotto 1: lo stabile è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 76169 rilasciata dal Comune di Milano il 12.08.1925, cui ha fatto seguito in data 28/04/1927 il certificato di abitabilità n. 737. Lo stabile negli anni successivi è stato oggetto di diverse modifiche e cambi di destinazione con il rilascio di diversi titoli edilizi sino all'anno 2007. Nell'anno 2009 l'attuale proprietà, contro cui muove la procedura, rileva l'intero stabile da cielo a terra con cortile e accessori del civico n. 37 di Via San Vittore, destinato ad uso uffici e porzioni immobiliari ubicate ai piani interrato, terreno rialzato e al piano secondo del fabbricato adiacente posto al civico 39 di Via San Vittore, collegato al civico 37 da portici e cortili comuni; successivamente lo stabile è stato oggetto di risanamento conservativo, con traslazione di s.l.p. con frazionamento interno e cambio di destinazione d'uso per i piani 1°,2°,3° e 4° da direzionale a residenziale e ripristino della destinazione originaria residenziale per il piano 5°, rifacimento del manto di copertura mantenendone invariata l'altezza di colmo, eliminazione di un ascensore di servizio, creazione di un parcheggio interrato automatizzato multipiano con relativi sistemi meccanizzati e predisposizioni necessarie come da normative vigenti in forza dei seguenti titoli: D.I.A. del 29.03.2010 P.G. 251584/2010; D.I.A. in variante del 23.12.2010 P.G. 993970/2010; S.C.I.A. in variante

del 05.10.2012 N. 625384/2012; S.C.I.A. in variante del 2.11.2012 nr. 703400/20012; comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale del 17.12.2012 PG 818303/2012. Nell'atto di provenienza viene indicato che lo stabile ricade in ambito di salvaguardia ambientale ed è inoltre presente un vincolo archeologico ai sensi della Lgs 42/2004. Il vincolo archeologico necessita del nulla osta della Soprintendenza per i Beni archeologici per eventuali opere che prevedano scavi nel sottosuolo.

conformità edilizia e catastale: l'esperto stimatore ha accertato che lo stato di fatto del bene è difforme dall'ultima planimetria allegata alla SCIA depositata presso gli uffici comunali in data 05.10.2020 con PG 12625384/2012, difatti la porta d'ingresso dell'alloggio è stata spostata all'inizio del pianerottolo in uso esclusivo annettendolo al bene e nello stato di fatto il pianerottolo è divenuto il disimpegno dell'alloggio e un tutt'uno con l'alloggio stesso. In merito alla conformità catastale si rileva che la planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto il pianerottolo condominiale ad uso esclusivo è stato annesso all'appartamento, la porta di accesso dell'alloggio traslata all'inizio del pianerottolo e la superficie indicata nella visura catastale è difforme in eccesso dalla reale superficie dell'alloggio, rendendosi pertanto necessario procedere alla rettifica.

regolarizzazioni edilizie catastali: ai fini della regolarità edilizia, la porta di accesso dell'appartamento deve essere traslata alla fine del pianerottolo in quanto questo è in uso esclusivo e non di proprietà. La porta d'ingresso dell'alloggio deve essere spostata all'inizio del pianerottolo così come rappresentata nella planimetria catastale agli atti. I costi edili da sostenere per lo spostamento della porta si stimano pari ad euro 2.500,00, circa. Per la correzione della superficie catastale indicata nella visura si stima un costo di euro 100,00. A lavori eseguiti la planimetria risulterà conforme allo stato di fatto.

Lotto 2

apertura buste ore 13:45

prezzo base euro 270.000,00 (duecentosettantamila/00)

offerta minima euro 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento/00)

unità immobiliare posta in via San Vittore nr. 37 al piano rialzato della scala A, composto da due locali e servizio, il tutto censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **384**, particella **223**, subalterno **815**, via San Vittore n. 37 piano T scala A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 60 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita euro 1.138,79.

Per l'immobile in oggetto l'esperto stimatore ha assunto informazioni presso l'amministrazione condominiale di spese ordinarie di gestione pari ad euro 1.105,51 annui.

PRECISAZIONI DELL'ESPERTO STIMATORE ARCH. ANTONIO PAPACCIO:

pratiche e conformità edilizia lotto 2: lo stabile è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 76169 rilasciata dal Comune di Milano il 12.08.1925, cui ha fatto seguito in data 30.04.1927 il certificato di abitabilità n.751; lo stabile negli anni successivi è stato oggetto di diverse modifiche e cambi di destinazione con il rilascio di diversi titoli edilizi sino all'anno 2007. Nell'anno 2009 l'attuale proprietà, contro cui muove la procedura, rileva l'intero stabile da cielo a terra con cortile e accessori del civico n. 37 di Via San Vittore destinato ad uso uffici e porzioni immobiliari ubicate ai piani interrato, terreno rialzato e al piano secondo del fabbricato adiacente posto al civico 39 di Via San Vittore, collegato al civico 37 da portici e cortili comuni.

Successivamente lo stabile è stato oggetto di risanamento conservativo, con traslazione di s.l.p. con frazionamento interno e cambio di destinazione d'uso per i piani 1°,2°,3° e 4° da direzionale a residenziale e ripristino

della destinazione originaria residenziale per il piano 5°, rifacimento del manto di copertura mantenendone invariata l'altezza di colmo, eliminazione di un ascensore di servizio, creazione di un parcheggio interrato automatizzato multipiano con relativi sistemi meccanizzati e predisposizioni necessarie come da normative vigente, in forza dei seguenti titoli: D.I.A. del 29.03.2010 P.G. 251584/2010; D.I.A. in variante del 23.12.2010 P.G. 993970/2010; S.C.I.A. in variante del 05.10.2012 N. 625384/2012; S.C.I.A. in variante del 2.11.2012 nr. 703400/20012; comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale del 17.12.2012 PG 818303/2012

Nell'atto di provenienza viene indicato che lo stabile ricade in ambito di salvaguardia ambientale ed è inoltre presente un vincolo archeologico ai sensi della Lgs 42/2004. Il vincolo archeologico necessita del nulla osta della Soprintendenza per i Beni archeologici per eventuali opere che prevedano scavi nel sottosuolo.

conformità edilizia catastale: l'esperto stimatore ha accertato che lo stato di fatto è conforme a quanto autorizzato con la Scia in variante PG 625384/2012 del 05.10.2012 depositata agli atti comunali, che la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto, mentre la superficie indicata nella visura catastale è difforme in eccesso dalla reale superficie dell'alloggio, rendendosi pertanto necessario procedere alla rettifica.

regolarizzazioni edilizie catastali: per la correzione della superficie catastale indicata nella visura si stima un costo di euro 100,00.

Lotto 3

apertura buste ore 14:30

prezzo base euro 400.000,00 (quattrocentomila/00)

offerta minima euro 300.000,00 (trecentomila/00)

ufficio con archivio posto in via San Vittore nr. 37 al piano rialzato della scala B, composto da due locali e bagno oltre a due bagni al piano interrato

ammezzato e un archivio al piano primo interrato, il tutto censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **384**, particella **223**, subalterno **819**, via San Vittore n. 37 piano T-S1 scala B, zona censuaria 1 categoria A/10, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 201 mq, rendita euro 6.925,69;

Si precisa che al momento dell'accesso effettuato in data 12 aprile 2018 l'immobile risultava interamente occupato da materiale edile e da macerie che hanno impedito anche la visione dell'archivio ubicato al piano sottostante; di ciò l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del prezzo base indicando, nel capitolo criterio di stima, che *<<...il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico- sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto...>>*

Per l'immobile in oggetto l'esperto stimatore ha assunto informazioni presso l'amministrazione condominiale di spese ordinarie di gestione pari ad Euro 3.300,00 annui.

PRECISAZIONI DELL'ESPERTO STIMATORE ARCH. ANTONIO PAPACCIO:

pratiche e conformità edilizia lotto 3: lo stabile è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 76169 rilasciata dal Comune di Milano il 12.08.1925, cui ha fatto seguito in data 30.04.1927 il certificato di abitabilità n. 751. Lo stabile negli anni successivi è stato oggetto di diverse modifiche e cambi di destinazione con il rilascio di diversi titoli edilizi sino all'anno 2007. Nell'anno 2009 l'attuale proprietà, contro cui muove la procedura, rileva l'intero stabile da cielo a terra con cortile e accessori del civico n. 37 di Via San Vittore destinato ad uso uffici e porzioni immobiliari ubicate ai piani interrato, terreno rialzato e al piano

secondo del fabbricato adiacente posto al civico 39 di Via San Vittore, collegato al civico 37 da portici e cortili comuni.

Successivamente lo stabile è stato oggetto di risanamento conservativo, con traslazione di s.l.p. con frazionamento interno e cambio di destinazione d'uso per i piani 1°,2°,3° e 4° da direzionale a residenziale e ripristino della destinazione originaria residenziale per il piano 5°, rifacimento del manto di copertura mantenendone invariata l'altezza di colmo, eliminazione di un ascensore di servizio, creazione di un parcheggio interrato automatizzato multipiano con relativi sistemi meccanizzati e predisposizioni necessarie come da normative vigente, in forza dei seguenti titoli: D.I.A. del 29.03.2010 P.G. 251584/2010; D.I.A. in variante del 23.12.2010 P.G. 993970/2010; S.C.I.A. in variante del 05.10.2012 N. 625384/2012; S.C.I.A. in variante del 2.11.2012 nr. 703400/20012; comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale del 17.12.2012 PG 818303/2012.

Nell'atto di provenienza viene indicato che lo stabile ricade in ambito di salvaguardia ambientale ed è inoltre presente un vincolo archeologico ai sensi della Lgs 42/2004. Il vincolo archeologico necessita del nulla osta della Soprintendenza per i Beni archeologici per eventuali opere che prevedano scavi nel sottosuolo.

conformità edilizia catastale: lo stato di fatto dell'ufficio è conforme alla planimetria allegata alla Scia in Variante PG 625384 del 05.10.2018 depositata presso gli uffici comunali ed è conforme all'ultima planimetria catastale agli atti. Lo scrivente non ha potuto visionare liberamente l'immobile in quanto numerose macerie e detriti della ristrutturazione avviata e sospesa occupano l'immobile e ne hanno impedito una corretta visibilità. Il bagno al piano ammezzato e l'archivio al piano seminterrato non sono stati del tutto visionati per impossibilità pratica a raggiungerli.

In merito alla conformità catastale si rileva che la superficie indicata nella visura catastale è difforme in eccesso rispetto alla superficie dell'alloggio, rendendosi pertanto necessario procedere alla rettifica.

Si rende noto che, con atto unilaterale di asservimento di pertinenzialità autenticato dal Dr. Luciano Quaggia, Notaio in Milano, il 6 dicembre 2012 rep. 233120/46602, la società esecutata **ha vincolato a pertinenza degli appartamenti** presenti ai civici nr. 37 e 39 (senza espressa specificazione dei subalterni) ventisette posti auto meccanizzati, **tutti censiti con autonomo subalterno**, siti al piano interrato dell'edificio.

Si evidenzia, tuttavia, che il pignoramento trascritto dal creditore procedente in data 9 settembre 2016 ai nr. i 58645/39630, che ha generato il presente procedimento espropriativo, **risulta gravare esclusivamente sui tre lotti** (due appartamenti ed un ufficio) oggetto della presente vendita e pertanto la vendita, ed il seguente trasferimento coattivo, avrà ad oggetto la sola piena proprietà dei due appartamenti e dell'ufficio.

RICHIESTE DI VISITA: per visionare il compendio immobiliare pignorato inoltrare con congruo anticipo richiesta di accesso sul portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it> utilizzando l'apposito link "prenota visita immobile".

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare i concorrenti dovranno depositare offerta d'acquisto, per ciascun singolo lotto, **in busta chiusa** presso il recapito del sottoscritto professionista delegato in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 scala B piano quarto, esclusivamente dalle ore 09:00 alle ore 13:00 di **venerdì 14 dicembre 2018**.

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, la data fissata per la vendita ed il numero del lotto per il quale si intende partecipare.

La busta dovrà contenere:

1) Offerta irrevocabile d'acquisto per ciascun singolo lotto - sulla quale andrà applicata una marca da bollo da Euro 16,00 - con l'indicazione della procedura in oggetto, del numero del lotto (esempio RGE 2080/2016 Lotto 1) 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; all'offerta d'acquisto andrà anche allegata visura camerale societaria aggiornata al dicembre 2018.

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) La costituzione della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere costituita mediante assegno circolare Non Trasferibile intestato "Avv. Alfonso Martucci - RGE 2080/20160" seguito dal numero del lotto;

Il giorno **lunedì 17 novembre 2018 dalle ore 13:00** in poi rimane pertanto fissata la convocazione delle parti, del creditore precedente, 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 di **Euro 4.000,00 per il lotto 1 e 5.000,00 per i lotti 2 e 3, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente**, 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:

- 1) **Il pagamento del saldo prezzo** che, dedotta la cauzione già versata, andrà effettuato entro 120 giorni dall'aggiudicazione a mani del professionista delegato a mezzo assegno circolare Non Trasferibile intestato "Avv. Alfonso Martucci - RGE 2080/2016" seguito dall'indicazione del lotto aggiudicato;
- 2) **Le spese di trasferimento** del bene immobile che dovranno essere versate unitamente al saldo prezzo, sempre entro 120 dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare Non Trasferibile intestato "Avv. Alfonso Martucci - RGE 2080/2016" seguito dal numero del lotto aggiudicato".

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 5 ottobre 2018

avv.to Alfonso Martucci, professionista delegato