

AVV. MARIO SANTOPIETRO

20122 - Milano - Via Freguglia n. 2 - Tel. 02.47951777 - Fax 02.455.099.05

Codice fiscale: SNT MRA 73E02 F205M - Partita I.V.A. 04307960965

e-mail: avv.m.santopietro@tiscali.it

PEC e-mail: mario.santopietro@milano.pecavvocati.it

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, **RGE 2152/2016, G.E. Dott. Puricelli, promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**, delegato, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Santopietro, con studio in Milano, Via Freguglia n. 2.

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 5 dicembre 2018;
- vista la perizia del Geom. Marco Rossetti;
- 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 Milano, Via Padova 55:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al 5° piano con cantina al piano S3 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno ed una camera da letto (letto singolo). Al soggiorno è annesso un balcone. Al piano S3 è annessa una cantina di pertinenza

Riferimenti catastali: censito al Catasto Fabbricati al foglio 235, mappale 253, subalterno 746, cat. A3, classe 4, vani 3, superficie catastale mq. 59 circa, rendita catastale Euro 410,58, piano 5-S3 Via Padova 55.

Coerenze dell'appartamento: cortile comune su die lati, appartamento al sub 66, vano scala comune al sub 1, appartamento al sub 47.

Coerenza della cantina: vano cantina al sub 747, corridoio comune, vano cantina al sub 745, terrapieno.

Attestato di certificazione energetica: dalla visura effettuata presso il CENED si è rilevato che l'immobile è dotato di APE con validità sino al 19.10.2019. Classe Energetica E con valore EPH pari a 140,9 Kwh/m2a.

Provenienza: in forza di atto di compravendita del 26.03.2010 a rogito del Notaio Condò Giovannella di Milano, al n. 7253/3414 di repertorio trascritto presso la C.RR.II. di Milano 1 in data 30.03.2010 ai nn. 17766/11283.

Regolarità edilizia e urbanistica: Come da pagina 5,6, e 7 della perizia:

*“Si evidenzia che l'u.i. oggetto di stima nei disegni assentiti e quindi anche per l'agibilità rilasciata era destinata a laboratorio avente la medesima dislocazione delle murature rispetto all'attualità. Dall'atto di provenienza dell'esecutato si rileva che sono state presentate dalla Mito Sviluppo Immobiliare Srl le **“comunicazioni di mutamento di destinazione d'uso senza opere** (ai sensi degli artt. 51 e 52.2 della L.R. 12/05 e dell'art. 13 del vigente Regolamento Edilizio) al Comune di Milano in data 27 Luglio 2009 PG 575769/2009 e 575684/2009 rispettivamente per variazioni d'uso di u.i. da laboratorio e ufficio a residenza”. Si rileva da quanto descritto nell'atto, non avendo potuto visionare la pratica edilizia di cambio d'uso in quanto risultata irreperibile, la variazione di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione che ha riguardato anche l'u.i. oggetto di stima, tant'è che a seguito della comunicazione depositata in Comune è stata presentata in data 17/9/2009 all'UTE la relativa variazione catastale prot. n. 213003.1/2009 (da laboratorio C/3 ad abitazione A/3). La pratica relativa al mutamento di destinazione d'uso è risultata irreperibile...il sottoscritto perito ha svolto un'indagine preventiva presso l'ufficio oneri del Comune, ove il tecnico comunale ha riscontrato con i dati rilevati dall'atto di provenienza che detta pratica risultava effettivamente essere stata protocollata. Non avendo potuto prendere visione della pratica di cambio d'uso non è dato sapere se sono stati effettuati dei pagamenti per il consolidamento del cambio d'uso, cui si era impegnata nell'atto di compravendita la Mito Sviluppo Immobiliare Srl. Il tecnico dell'ufficio oneri del Comune di Milano ha effettuato su richiesta il conteggio del contributo del costo di costruzione, della monetizzazione degli standard e della monetizzazione dei parcheggi previsti e dovuti per il cambio d'uso dell'u.i. oggetto di stima da laboratorio ad abitazione, non essendo trascorsi 10 anni dalla fine lavori ed essendo decorso il termine di attuazione della convenzione di 7 anni. **Detti oneri e monetizzazioni sono risultati dai conteggi del tecnico comunale pari a circa € 30.000,00 oltre le spese tecniche professionali per l'approntamento delle pratiche.** Sentito il responsabile dell'ufficio tecnico di Zona 2 del Comune di Milano lo stesso ha evidenziato che il cambio d'uso risulterebbe ammissibile ad oggi e potrà essere consolidato dal punto di vista edilizio con il pagamento dei relativi importi sopra indicati. Detti importi ricavabili alla data odierna, in assenza di riscontro circa il loro pagamento da parte di Mito Sviluppo Immobiliare Srl, dovranno essere pagati dal futuro aggiudicatario con presentazione di richiesta su apposito modulo del Comune di Milano. Nell'atto di provenienza dell'esecutato dopo aver dato atto di detta pratica di mutamento d'uso e dell'agibilità presentata si rilevano le dichiarazioni della venditrice Mito Sviluppo Immobiliare Srl per dette pratiche che vengono in appresso riportate: ”la parte venditrice, come sopra rappresentata, si impegna ad ottenere a proprie esclusive spese il certificato di agibilità per l'intero complesso, dichiarando sin d'ora che nulla osta al suo rilascio, ed obbligandosi a rispondere per ogni contraria risultanza. La parte venditrice, in riferimento al cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione dell'unità immobiliare in contratto, assume a proprio carico il conguaglio relativo al contributo per gli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 52 , terzo comma della legge della Regione Lombardia n. 12/2005, ed ogni altro onere inerente, esonerando la parte acquirente da qualsiasi responsabilità al riguardo.”*

Si evidenzia che l'agibilità a suo tempo richiesta ed assentita (col silenzio -assenso) era riferita allo stato dell'u.i. oggetto di stima ad uso laboratorio e che in merito all'agibilità richiesta si è rilevata agli atti del Comune di Milano la comunicazione del 2/10/2009 riferita al PG 505833/del 1/7/2009/WF 4833/09 ove l'ufficio Edilizia Privata, in riferimento all'agibilità per lo stabile di Via Padova 55-57-59, evidenziava che: “Vista la richiesta di agibilità riguardante l'edificio nella località in oggetto, considerato che la documentazione allegata è da ritenersi completa, decorsi i termini regolamentari, l'agibilità è da ritenersi attestata”.

Si evidenzia, inoltre, che allo stato le dimensioni della camera da letto sono confacenti a una camera da letto con un posto letto (superficie minima mq 8) essendo inferiore la superficie utile calpestabile della camera a mq 12 (superficie minima per camera matrimoniale a 2 posti

letto). Presa visione della planimetria dello stato di progetto della DIA del 25/3/2009 PG 239983/2009 Progr. 1974/2009, ultimo stato assentito visionato, la dislocazione delle murature dell'u.i. risulta corrispondente a quello dello stato di fatto rilevato nel sopralluogo, fatte salve le destinazioni dei locali all'epoca concessionati come laboratorio.

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato concesso dell'u.i. con la DIA del 25 Marzo 2009 PG 239983/2009 Progr. 1974/2009 e delle "comunicazioni di mutamento di destinazione d'uso senza opere (ai sensi degli artt. 51 e 52.2 della L.R. 12/05 e dell'art. 13 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano) presentate al Comune di Milano in data 27 Luglio 2009 PG 575769/2009 e 575684/2009 rispettivamente da laboratorio e ufficio a residenza" evidenzia che per il consolidamento edilizio urbanistico del mutamento di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione, considerato che non è stato possibile accertare eventuali pagamenti da parte di Mito Sviluppo Immobiliare Srl, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione, del contributo del costo di costruzione, della monetizzazione degli standard e della monetizzazione dei parcheggi ammontanti a **circa € 32.000,00, comprese le spese tecniche professionali occorrenti**". Tale spese sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Conformità catastale:

Si evidenzia che la scheda catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato del debitore esecutato pertanto è da considerarsi libero.

Spese condominiali: Spese ordinarie annue di gestione negli ultimi due anni di gestione: l'amministratore comunicava che: "spese gestione ordinaria degli ultimi due anni riferite all'u.i. oggetto di esecuzione forzata; 2015/2016 Euro 1.345,73, 2016/2017 Euro 1.501,50 preventivo 2017/2018 Euro 1.582,34"

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: l'amministratore evidenziava in merito che: "Stanziamento del fondo per rilascio Certificato di prevenzione incendi (quota saldata). Le spese straordinarie non sono ancora state deliberate." Si rimanda espressamente alla pagina 7 dell'elaborato peritale.

IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSÌ FISSATO:

LOTTO UNICO EURO 120.000,00 (centoventimila/00)

OFFERTA MINIMA EURO 90.000,00 (noventamila/00)

RILANCIO MINIMO EURO 2.000,00 (duemila/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 2152/2016 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 DATA 14 FEBBRAIO 2019 ALLE ORE 15.30

presso lo studio del delegato, in **Milano, Viale Andrea Doria n. 56** 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 MARIO SANTOPIETRO

Via Freguglia n. 2 – 20122 Milano:

per informazioni telefoniche il martedì e il giovedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00

tel. 02.47951777, e-mail esecuzioni@santopietrolex.com

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

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, 7 dicembre 2018
Avv. Mario Santopietro