

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

GIUDICE DOTT. FIENGO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

ORIGINALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **329/2009 R.G.E.** promossa da
Italfondario s.p.a.

contro

Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto Legislativo 30 giugno 2003,
n. 196

l'Avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista
delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Piscopo (ora Dott.
Fiengo), alle operazioni di vendita del sottodescritto immobile con ordinanza emessa il 19
settembre 2014, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c

AVVISA

che si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili in un unico lotto:

nel complesso edilizio ubicato nel Comune di **Melzo (MI)**, via **Montello/via
Sant'Alessandro, via Martiri della Libertà:**

- negozio distribuito al piano rialzato (primo fuori terra) (catastalmente piano terra, via
Montello n. 14) con diritto d'uso esclusivo dell'area al medesimo piano conterminata dalle
lettere A-B-O-P-Q nel tipo allegato al Regolamento di Condominio, composto da due locali,
cucina e servizi oltre a magazzino posto al piano secondo interrato del fabbricato corpo "C"
con accesso dalla via Sant'Alessandro, dalla scala esterna posta sul cortile comune,

il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **9** (nove), particella **187** (centoottantasette), subalterno **501** (cinquecentouno) graffiati
con il mappale **199** (centonovantanove), subalterno **508** (cinquecentootto), via Montello n.
14, piano T, categoria C/1, classe 9, consistenza 255 mq, rendita Euro 11.852,69 (il negozio);
- foglio **9** (nove), particella **199** (centonovantanove), subalterno **540** (cinquecentoquaranta),
via Sant'Alessandro, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 56 mq rendita Euro
130,1 (il locale magazzino).

Coerenze a corpo in senso orario del negozio: a Nord, altra proprietà; a Est, via Montello e
salto rientrante con le scale comuni; a Sud, altra proprietà del mappale 187 e salto rientrante

con cortile di cui al mappale 199; a Ovest, proprietà di terzi e salto rientrante enti comuni ed ancora cortile comune di cui al mappale 199;

Coerenze a corpo in senso orario del magazzino: a Nord-Est, lato verso via Montello; a Sud-Est, altra proprietà e salto rientrante su corridoio comune ai magazzini; a Sud-Ovest, corridoio comune ai magazzini e altra proprietà; Nord-Ovest, confine verso altro mappale.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima (e relativi allegati) e successiva integrazione depositati in atti e redatti dall'esperto nominato Arch. Geom. Francesco Calabretta.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **2 dicembre 2019 alle ore 9,00** presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1**, nonché con collegamento al sito internet "www.astetelematiche.it" gestito da Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base è fissato in **Euro 295.313,00 (duecentonovantacinquemilatrecentotredici/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**.

Custode degli immobili pignorati è stato nominato il professionista delegato il quale provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita al custode giudiziario con congruo anticipo.

In caso di offerta cartacea, gli offerenti dovranno presentare in busta chiusa l'offerta di acquisto in bollo dell'importo vigente presso lo Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, esclusivamente il giorno **1 dicembre 2019** dalle ore 9,00 ed entro le ore 13,00.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, ovvero, se fatta da persona giuridica, dovranno essere indicati: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, il tutto appositamente certificato da visura aggiornata rilasciata dal competente Registro delle Imprese. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta

l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

La dichiarazione di offerta sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, dovrà, inoltre contenere l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura Esecutiva n. 1638/2017 R.G.E.*" inserito nella busta chiusa, insieme all'offerta di acquisto sottoscritta, ed alla fotocopia di un proprio valido documento di identità.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:

- nome e cognome del soggetto il quale presenta la busta;
- nome e cognome del professionista delegato;
- data della vendita.

In caso di offerta telematica, l'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "*offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*".

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "*Procedura esecutiva n. 329/2009 R.G.E.*", utilizzando il seguente **codice IBAN: IT58 V030 6909 5261 0000 0004 809** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.**

Ai fini della sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

-dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

-dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

-l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

-il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà

concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Si fa presente che il presentatore dovrà coincidere con l'offerente e, pertanto, l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione e l'offerta per procura a mezzo di avvocato.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione.

Nel caso in cui il soggetto offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, all'offerta andrà allegata la copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Qualora il soggetto offerente sia minorenne o interdetto o inabilitato, all'offerta andrà allegata la copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

Nell'ipotesi in cui il soggetto offerente esia una società o persona giuridica, all'offerta andrà allegata la copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

In caso di offerta formulata da più soggetti, dovrà essere allegata la copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

Offerta minima pari ad Euro 221.485,00 (duecentoventunomilaquattrocento settantacinque00).

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta:

-se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

-se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

-gli offerenti per via telematica, formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

-gli offerenti per via analogica, comparando personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, 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 l'offerta, con le seguenti precisazioni:

-per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;

-per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015);

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, denominato “ *Procedura esecutiva n. 329/2009 R.G.E.*”.

A tale riguardo, si fa avvertenza che, ai fini dell'art. 1193 cod. civ., ogni somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo come come liberi.

In merito allo stato occupativo, si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili sopra descritti risultano in totale stato di abbandono e che il custode giudiziario, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione con il provvedimento emesso il giorno 8 marzo 2014, ha provveduto alla sostituzione delle serrature e detiene le relative chiavi.

Per quanto concerne la presenza di contratti di locazione aventi ad oggetto i suddetti immobili, si segnala la presenza del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, opponibile alla suintestata procedura esecutiva immobiliare, in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviglio il 13 febbraio 1998, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

A tale riguardo, si fa presente che il Tribunale di Milano, Sez. XIII, con sentenza pubblicata il 14 giugno 2017, ha dichiarato cessato il suddetto contratto di locazione alla data del 31 dicembre 2015 e che il Giudice dell'esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c..

Al momento attuale, risultano ancora essere presenti all'interno degli immobili numerosi beni mobili.

Si tiene a precisare altresì che, dall'interrogazione effettuata presso l'Anagrafe Tributaria, la debitrice esecutata risulta partecipare, quale dante causa, in ulteriori due contratti di locazione, registrati rispettivamente il 15 dicembre 1993 ed il 15 ottobre 1992, in data anteriore alla notifica e trascrizione del pignoramento che non sono ancora stati trasmessi al custode giudiziario.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto con lo Studio del professionista delegato al fine di conoscere i dettagli di tali contratti, prima della vendita giudiziaria.

Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti.

Per quanto riguarda la composizione delle unità immobiliari oggetto di vendita si riporta quanto indicato dall'esperto Geom. Francesco Calabretta nella relazione di stima (comprensiva degli allegati) che forma parte integrante del presente avviso e deve necessariamente essere consultata dagli interessati all'acquisto: *“Per quanto al negozio...posto al piano rialzato (primo fuori terra) perché riferito alla via Montello 14...comunica con il piano soprastante (primo piano secondo fuori terra) con una scala interna a chiocciola... (cfr. pag.6 relazione di stima)... settore ex bar, un ampio spazio con in angolo un servizio igienico (WC), composto di due gabinetti di dimensione standard e di un terzo adeguato per disabili. Dispone di un accesso diretto sull'esterno e di altro dalle scale del condominio, gode di uno spazio antistante l'accesso (fronte via Montello), a suo esclusivo utilizzo. L'ampio locale, al momento in disuso (ultimo utilizzo bar) comunica con altro locale adiacente...attraverso un accesso che li mette in comunicazione con una scala di pochi gradini. Anche in questo locale, al momento non si svolge nessuna attività (ultimo utilizzo sala ristorante). In prosieguo, nell'ambiente è stata realizzata la ex cucina a servizio dell'ex ristorante. La cucina dispone di servizi igienici (WC), per i dipendenti, di un locale dispensa e un forno pane. L'ambiente come identificato, comunica con la scala condominiale e, per mezzo di una scala interna, con il locale soprastante ovvero al piano primo...”*.

Si precisa a tale riguardo che la suddetta unità immobiliare posta al piano primo (secondo fuori terra) (collegata agli immobili posti al piano primo descritti alle pagine 1 e 2 del presente avviso con una scala interna a chiocciola) è oggetto di altra procedura esecutiva immobiliare radicata presso il medesimo Tribunale di Milano - R.G.E. 51124/2002 - G.E. Dott.ssa Scirpo - professionista delegato alla vendita avv. Mario Santopietro.

A tale riguardo, si fa presente che è possibile accedere a tale immobile posto al piano primo utilizzando anche la scala condominiale.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto geom. Francesco Calabretta.

In particolare, si riporta quanto accertato dal nominato esperto nella predetta perizia di stima: *“A parziale superamento della nota protocollata dal CTU, in data 08 novembre 2012; avendo recuperato parte della documentazione in data 15 aprile 2014, per quanto alla regolarità urbanistica-edilizia, dall’attento vaglio di quanto, come sopra reperito, risulta che la costruzione del complesso edilizio è stata autorizzata a - omissis - dal Comune di Melzo, con una prima Concessione Edilizia n.ro 116/1989, rilasciata in data 27 settembre 1989, atti di Protocollo n.ro 6051/MDP/eb6371. A questa ne seguirono delle successive. Di queste si dispone unicamente del rispettivo numero di pratica, ovvero: P.E. 320/89; 22/90; 320-322/90 (variante alla concessione originaria per la demolizione e ricostruzione di parte dell’immobile. Parere favorevole); 233/91; 245/91; 305/91; 21/92; 43/92; 208/92; ed infine un’ultima VARIANTE GENERALE E FINALE C.E. n.ro 120/1993. Ed ancora risulta rilasciata a - omissis - l’agibilità (di questa non si dispone dei dati e della data dell’avvenuto rilascio). Il CTU rileva ed espone che su tutte le autorizzazioni sopra elencate, con particolare riferimento alla variante 320-322/90 ed esclusione della originale 116/89, è stata presentata alla Procura della Repubblica di Milano, denuncia ai sensi dell’art. 331 c.p.p. in data 2/3/1994, del cui esito non vi è notizia. Infine per la mancanza degli elaborati progettuali non è possibile accertare se le unità in esecuzione sono interessate oppure conformi alle rilasciate () autorizzazioni. All’Ufficio Condoni Edilizi del Comune di Melzo, fatta una opportuna richiesta, non risultano siano state presentate domande/richiesta di condono edilizio per opere abusivamente realizzate. Alla luce di tutto quanto sopra rilevato e descritto non disponendo (e come il Comune di Melzo ha più volte dichiarato), delle autorizzazioni e certificazioni di rito da rilasciarsi per edificazioni o interventi di manutenzione in generale (straordinaria, di risanamento ecc.) è opportuno provvedere, invocando lo strumento della sanatoria, recuperare le tavole progettuali di base (concessione P.E. 116/89), identificare i luoghi allo stato, rilevare le eventuali differenze (ovvero raffronto tra lo stato di progetto/stato di fatto), classificare identificando le eventuali difformità con gli strumenti urbanistici all’epoca vigenti, richiedere per ottenere dispositivo autorizzativo (per variante a sanatoria), certificato di Agibilità - Abitabilità; se occorrente, aggiornamento delle planimetrie catastali delle parti eventualmente interessate. Per la complessa e disarticolata ricerca della documentazione mancante, il CTU non possiede elementi sufficienti per poter esporre (né puntuale né di massima) indicazione dei costi (diretti per il Comune per il rilascio della sanatoria e professionali per la predisposizione della documentazione occorrente per la richiesta). Cfr. quanto a pagina*

14.... *Tutti gli ambienti fattivamente sono agibili, necessitano di verifica se adeguati alle normative in funzione delle destinazioni d'uso (vedasi impianto elettrico)....Poiché non è stato possibile accertare la puntuale regolarità autorizativa della costruzione, meglio non è stato possibile verificare se in possesso del certificato di agibilità e regolarità edilizia i valori come sopra determinati sono da ridurre prudenzialmente degli oneri che possono essere necessari per la regolarizzazione in sanatoria di quanto potrebbe risultare non conforme (progetto/superficie/destinazione; e con la esclusione di eventuali sanzioni od oneri condominiali, ecc.)" valutando una prudenziale incidenza del 10% sul valore di stima come determinato".*

Per quanto concerne la conformità del fabbricato, di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito D.M. Ministro dell'economia e delle Finanze del 19/02/2007 come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008, si richiama quanto dichiarato dall'esperto Geom. Francesco Calabretta alla pagina 13 della summenzionata relazione tecnico-estimativa: "...l'amministrazione del condominio, come richiesto, ha comunicato che il fabbricato dovrebbe essere sprovvisto delle prescritte certificazioni...".

*Tutti gli ambienti fattivamente sono agibili, necessitano di verifica se adeguati alle normative in funzione delle destinazioni d'uso (vedasi impianto elettrico)....Poiché non è stato possibile accertare la puntuale regolarità autorizativa della costruzione, **meglio non è stato possibile verificare se in possesso del certificato di agibilità e regolarità edilizia i valori come sopra determinati sono da ridurre prudenzialmente degli oneri che possono essere necessari per la regolarizzazione in sanatoria di quanto potrebbe risultare non conforme (progetto/superficie/destinazione; e con la esclusione di eventuali sanzioni od oneri condominiali, ecc.)" valutando una prudenziale incidenza del 10% sul valore di stima come determinato".***

Da quanto sopra esposto, si presume che il certificato di agibilità/abitabilità non sia mai stato rilasciato.

Si rendono edotti gli interessati all'acquisto che, secondo quanto riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., depositato in atti e dall'esame delle visure catastali allegata a tale relazione, l'attuale subalterno 501 deriva dai subalterni 4 - 5 e 6 in forza di scheda di frazionamento e fusione n. 124372 del 12 agosto 1993.

Si fa avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio

1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti il lotto sopra indicati viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano altresì gli interessati all'acquisto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 e comunque non evidenziati in perizia non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In merito al procedimento penale n. 2891/94 R.G.N.R. Ignoti, richiamato dall'esperto nella summenzionata relazione tecnico-estimativa, si rendono edotti gli interessati all'acquisto che il Giudice per le Indagini Preliminari del Tribunale Penale di Milano in data 23 settembre 1998 ha disposto l'archiviazione del succitato provvedimento.

Si fa altresì presente quanto riportato nella nota di trascrizione (facente parte della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. in atti) dell'atto di provenienza in autentica Notaio Dott.ssa Marialuisa Masetti in data 26 aprile 1994 dell'unità immobiliare adibita a negozio in relazione alle "*...servitù di elettrodotto a favore dell'Enel costituita con atto 10 marzo 1993 n. - omissis - di rep. Notaio Ferruccio Brambilla, trascritto a Milano 2 il 5 aprile 1993 al n. - omissis -*" oltre che della "*...convenzione stipulata dalla società venditrice con il Comune di melzo con atto 14 settembre 1992 n. 139/92 del Segretario Comunale, registrato a Milano - Atti Pubblici il 16 settembre 1992 al n. 016259 serie 1A...*". Si dà atto che la Procedura ha acquisito la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di vendita, censita nel catasto fabbricati di Milano al foglio 9 (nove) - mappale 187 (centoottantasette) - subalterno 501 (cinquecentouno)

graffati con il mappale 199 (centonovantanove) - subalterno 508 (cinquecentootto) (negoziato al piano terra) (indice di prestazione energetica (IPE): 46.11 kWh/m²a - classe energetica: E).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare costituita dal magazzino al secondo piano interrato (sub. 540), si fa presente che in seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015) contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell'Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del *"L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: "* lettera c) *i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"*. Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015: *"Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione energetica, di cui al precedente punto 3"*, pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si fa presente che un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani *"Metro-Milano"* e *"la Repubblica - edizione Lombardia"*.

Inoltre, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia *"<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>"*, sui siti internet *"www.entitribunali.it"* - *"www.immobiliare.it"* - *"www.aste.immobiliare.it"* e nella sezione annunci del sito Repubblica.it, si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito al loro stato occupativo si informano gli interessati all'acquisto che sono attualmente occupati dal debitore esecutato con la famiglia.

A tale riguardo, si informano gli interessati all'acquisto che il Giudice dell'esecuzione ha già emesso l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 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 relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rendono altresì edotti gli interessati all'acquisto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 e comunque non evidenziati in perizia non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si dà atto che la costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte è avvenuta in data successiva al 1 settembre 1967.

In particolare, si riporta quanto dichiarato dall'esperto Ing. Maria Luisa Bruna nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“La scrivente è in attesa dal Comune di Milano per poter effettuare l'accesso agli atti per visionare il fascicolo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento. Dall'esame dell'atto di provenienza risulta che il fabbricato di cui la porzione immobiliare fa parte è stato edificato a seguito di concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Milano in data 14/10/1985, 16/09/1986, 28/04/1988, 05/05/1989, 04/08/1989, nn. 546 – 453 – 582 – 869 – 1838.... Domanda di abitabilità (oggi agibilità). La scrivente è in attesa dal Comune di Milano per poter effettuare l'accesso agli atti per visionare il fascicolo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento. Dall'esame dell'atto di provenienza risulta che in data 18/09/1989 sono state presentate al Comune di Milano prot. n. 0325666/400 la comunicazione di ultimazione dei*

lavori e con prot. n. 0325667/400 la richiesta per il rilascio della licenza d'uso e che tale richiesta è stata rinnovata in data 01/08/2002, con prot. generale n. 133915/400 e che essendo decorso il termine per la formazione del silenzio assenso, tale licenza, deve ritenersi rilasciata, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425, come da presa d'atto del Comune di Milano in data 10/10/2002 n. 696".

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale si richiama quanto accertato da nominato esperto nella summenzionata perizia di stima: *"Conformità urbanistico-edilizia. Si segnala che il Comune di Milano ad oggi non avendo ancora dato riscontro all'istanza di accesso agli atti presentata dalla scrivente, la verifica della conformità urbanistico-edilizia può essere eseguita comparando la planimetria catastale con lo stato di fatto accertato nel corso del sopralluogo e precisamente: si segnalano delle difformità interne con riferimento alla cucina e alla presenza di una portafinestra del locale confinante con l'ampio terrazzo posto a nord. Conformità catastale: Si segnalano delle difformità interne in merito al locale cucina e a alla presenza di una portafinestra in corrispondenza della parete del locale confinante con l'ampio terrazzo posto a nord".*

Si fa avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

In punto di certificazione energetica, si fa presente che, in seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015) contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell'Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del *"L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: " lettera c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"*. Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015: *"Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione energetica, di cui al precedente punto 3"*, pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si avvisa che un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani "Corriere della Sera-edizione Lombardia" e su "Leggo Milano".

Inoltre sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>" e sui siti Internet "www.trovoaste.it" - "www.legalmente.it" unitamente alla copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, alla perizia di stima con eventuali allegati ed al presente avviso di vendita. Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano Via Festa Del Perdono 1

Per informazioni:

Tel. 02.8723666-02.87236868

Cell. 348.2228522

lunedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 18,00

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 27 settembre 2019

Il Professionista Delegato
e Custode Giudiziario

Avv. Francesco De Zuani

