

AVV. LAURA SCARRONE
VIA FREGUGLIA 2 - 20122 MILANO
TEL 02/36593519 – CELL. 351/5613433
laura_scarrone@tiscali.it
PEC laura.scarrone@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 341/2020
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Vaghi

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con l'avv. Fabrizio Maria Ciano

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista delegato Avv. Laura Scarrone vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. all'udienza del giorno 22.09.2021, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **26 Gennaio 2022 alle ore 14:30** nello studio sito in Milano, Via Freguglia n. 2 è fissata la **vendita senza incanto** del seguente immobile pignorato:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In **Comune di Milano (MI), Piazzale Baiamonti n. 3**: piena proprietà di appartamento posto a piano secondo, costituito da corridoio/disimpegno, tre locali, bagno, terrazzo (in parte coperto con tettoia), veranda con accesso dal terrazzo oltre a ingresso che permette l'accesso anche alla porzione immobiliare adiacente (sub. 26) di altra proprietà, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 264 – particella 172 – subalterno 25, piano 2, categoria A/4 – classe 6 – zona censuaria 2 - consistenza 4,5 vani – rendita € 627,50

Coerenze:

Da nord, di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; pianerottolo comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune.

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile, ai sensi di legge e di regolamento di condominio.

*

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU Arch. Alessandra Testa – pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti www.trovoaste.it, www.legalmente.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Conformità catastale – urbanistica – edilizia

Come indicato anche in ordinanda di vendita, l'esperto stimatore dà atto che **“l'immobile è collegato con l'immobile contiguo sub. 26 attraverso un vano che dovrà essere costituito e indicato come bene comune non censibile che è proprietà in parte del debitore esecutato ed in parte della moglie, il cui immobile sub. 26 non è oggetto di procedura esecutiva. Evidenzia che la consistenza del bene immobile pignorato è quella ricavabile dalla scheda allegata all'atto notarile prodotto sub. doc. 4.3. e come risultante dalla scheda catastale sub. doc. 1.1. Pertanto l'aggiudicatario dovrà ripristinare la porta d'ingresso, arretrandola, in quanto attualmente è posta all'ingresso da accatastarsi come bene comune non censibile, creare vano cucina con disimpegno servizio igienico e dotare l'appartamento di autonomo sistema di impianti in quanto attualmente è unico con l'appartamento contiguo sub. 26”** (si cfr ordinanza di delega pagg. 1 - 2).

Il perito estimatore dichiara altresì che: **“Per l'unità oggetto di procedura, rispetto alla grafica di cui alla Concessione, si sono riscontrate le seguenti difformità:**

- la posizione del vano porta del servizio igienico risulta in posizione differente;
- si individuano piccole imprecisioni sulle spallette;
- non è indicato il ripostiglio in quota;
- non sono correttamente indicate le altezze dei locali;
- vi è una rappresentazione grafica della veranda imprecisa, per la quale tuttavia sono state allegate alla Domanda di Condono le fotografie (non sono né ben definite né ben quotate le aperture finestrate; non sono indicate le altezze).
- Si rappresenta altresì che le opere oggetto di Condono sono indicate a partire dallo stato di fatto come da tipo planimetrico allegato all'atto di compravendita del 21/03/1955 rep. 67952/4012 (e come, con ogni probabilità, realmente in essere all'epoca di presentazione della Domanda). Rispetto a tale tipo planimetrico, nella Domanda di Condono:

- nulla viene specificato in merito alla chiusura del vano porta dell'unità attigua prospiciente l'accesso da pianerottolo;
- viene indicata la demolizione con nuova costruzione di un tavolato di separazione dell'unità oggetto di Procedura dall'unità adiacente, tavolato che non era raffigurato nel tipo planimetrico allegato all'atto (il nuovo tavolato è posizionato senza corrispondenza rispetto alla porzione compravenduta facente parte dell'immobile oggetto di Procedura).
- In assenza poi degli Atti di Fabbrica, facendo riferimento alle schede catastali di impianto del 1939, si riscontrano incongruenze tra il tipo planimetrico di cui all'atto del 21/03/1955 rep. 67952/4012 e le schede di impianto stesse. Non sono state riscontrate pratiche edilizie antecedenti il 21/03/1955 che abbiano avuto come oggetto la definizione della attuale consistenza dell'unità immobiliare (con frazionamento e fusione dalle unità adiacenti), consistenza confermata in tale atto e nella Domanda di Condono del 01/03/1995, dove altresì veniva individuata a tutti gli effetti un'unica unità immobiliare.

Regolarizzazione edilizia:

a. Regolarizzazione difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare le difformità sopra evidenziate, si potrà procedere, di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale, previo più dettagliato confronto con lo stesso, presentando idonea pratica edilizia in sanatoria, con predisposizione relazione di calcolo statico eventualmente richiesta. Costi stimati per spese tecniche, oneri, diritti (esclusi accessori di legge): **€ 4.500,00 circa.**

b. Frazionamento unità immobiliare oggetto di Procedura dall'unità adiacente

Al fine di frazionare l'unità immobiliare oggetto di Procedura (subalterno 25) dall'attigua unità immobiliare di altra proprietà (subalterno 26), che costituiscono in fatto e come da Condono un unico appartamento, con corretta identificazione del vano di ingresso secondo la superficie come da effettiva titolarità, occorrerà procedere presentando pratica edilizia per opere interne di manutenzione straordinaria da eseguire, di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale, previo più dettagliato confronto con lo stesso. Tale pratica dovrà prevedere: nomina del Direttore Lavori; in caso di presenza di più imprese, opportuno Piano della Sicurezza con nomina del relativo Coordinatore; stante la separazione degli impianti termici e la conseguente modifica dello stato in essere, con necessità di due nuovi generatori, ai sensi del D.lgs. 192/2005 e s.m.i. andrà predisposta, a firma di tecnico accreditato, relazione ex Legge 10; predisposizione di Comunicazione di Fine Lavori con relativi allegati (Dichiarazioni di Conformità degli impianti, Attestati di Prestazione Energetica delle unità a firma di tecnico diverso dal precedente, Dichiarazione asseverata di Conformità del Direttore Lavori delle opere realizzate al progetto di cui alla relazione ex Legge 10). Nota. Da confronto con l'Ufficio Tecnico comunale, le Dichiarazioni di Conformità degli impianti devono riferirsi a entrambe le unità immobiliari. Costi stimati per spese tecniche, oneri, diritti (esclusi accessori di legge): **€ 5.500,00 circa;**

Le opere da prevedere nella pratica sono le seguenti:

- x) dotare l'unità in oggetto di un locale cucina: in termini di fattibilità e per economia di costi, stante la posizione di scarichi nella veranda sul terrazzo e nel servizio igienico, la stessa dovrà essere verosimilmente prevista nel locale adiacente al bagno e con accesso al terrazzo, previa realizzazione di opportuno disimpegno (con conseguente rifacimento del servizio igienico): costi stimati indicativi per opere da eseguire (esclusi accessori di legge): € 10.000,00 circa;
 - y) prevedere la creazione di autonomo ingresso all'unità con montaggio di serramento blindato: costi stimati indicativi per opere da eseguire e fornitura e montaggio serramento (esclusi accessori di legge): € 3.000,00 circa;
 - z) rendere l'unità autonoma dal punto di vista impiantistico (salvo sia già definita una adeguata predisposizione), dividendo gli impianti elettrico, idrotermosanitario, gas, citofonico condominiale (con predisposizione di nuovi contatori e diramazioni dal punto di consegna), con relative assistenze murarie e successiva predisposizione delle relative Dichiarazioni di Conformità: costi stimati indicativi per opere da eseguire (esclusi accessori di legge): € 15.000,00 circa.
- I costi sopra stimati sono da intendersi indicativi, risultando necessario effettuare ulteriore sopralluogo con imprese/impiantisti al fine di verificare fattibilità, opere necessarie e costi dettagliati degli interventi nonché previo ulteriore confronto con l'Ufficio Tecnico comunale. Gli interventi sull'unità oggetto di Procedura incidono sulla fruibilità dell'unità adiacente, non oggetto di pignoramento, che dovrà essere comunque oggetto della pratica edilizia: si dovrà contestualmente intervenire sulla stessa e sugli impianti di pertinenza, essendo necessario produrre Dichiarazioni di Conformità degli impianti a fine lavori, come da confronto con l'Ufficio Tecnico comunale.

c. Opere di rifinitura e ripristino

A fronte degli interventi di cui sopra, resteranno a carico del futuro acquirente opere di rifinitura e ripristino. Costi stimati per opere da eseguire (esclusi accessori di legge): € 20.000,00 circa. Nota. Tale importo è da intendersi indicativo e da ridefinire una volta eseguite le opere di cui al precedente punto b.

Sulla conformità catastale il Perito dichiara che: "La scheda in atti rispecchia quanto rappresentato sulla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5926 del 31/05/2001 e dunque presenta le medesime differenze rispetto allo stato in essere. Si evidenzia inoltre come sulla stessa l'ingresso sia indicato tratteggiato come "vano con servitù d'accesso attiva per il sub. 25". Da atto di compravendita, porzione di tale ingresso risulta facente parte dell'immobile oggetto di Procedura, anche se passaggio obbligato per l'accesso all'adiacente subalterno 26.

Regolarizzazione catastale

A fronte delle regolarizzazioni edilizie di cui sopra, si potrà procedere:

- presentando nuove planimetrie catastali mediante modello Docfa: si evidenzia che non verrà più ammessa la categoria catastale A/4, con conseguente aumento della rendita;
- costituendo, sempre mediante modello Docfa, con proprio distinto identificativo, un bene comune non censibile come ingresso alle due unità. Tale bene sarà "comune" alle sole due unità immobiliari subalterni 25 e 26 (nulla togliendo in tal senso in merito alla effettiva titolarità della superficie stesso). Costi stimati per spese tecniche e diritti catastali (esclusi accessori di legge): € 800,00 circa" (si cfr. pagg. 10 - 14 della perizia pubblicata) **DIVERSAMENTE DA QUANTO INDICATO IN PERIZIA DEI COSTI PER IL FRAZIONAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE SI E' TENUTO CONTO NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE. SI RIMANDA COMUNQUE AD UNA LETTURA INTEGRALE DELLA PERIZIA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATA E RITRASCRTTA.**

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) **prezzo base: € 446.000,00 – offerta minima € 334.500,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 5.000,00**
- 3) l'offerta d'acquisto (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà essere redatta, in carta legale con marca da € 16,00, posta in busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa, e dovrà essere presentata presso lo Studio del professionista delegato in Milano, Via Freguglia n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **esclusivamente dalle ore 9:00 alle ore 13:00 del giorno 25 Gennaio 2022.**
- 4) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente.

- se l'offerente è persona fisica, deve indicare le proprie generalità complete (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugata (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione ex art. 179 c.c.), e dovrà essere corredata da copia del documento di identità e del codice fiscale;

- se l'offerente è persona giuridica, dovrà indicare denominazione o ragione sociale, sede, n° di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, e allegare certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.

- In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

5) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

6) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI MILANO RGE 341/2020". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Si precisa che in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, la cauzione verrà trattenuta.

7) La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e l'indicazione del prezzo.

8) L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni.

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

9) i creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Svolgimento della vendita senza incanto

10) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta come sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., 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, 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 la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

11) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il residuo prezzo, detratta la cauzione già corrisposta, oltre ancora le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita e alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolar non trasferibili intestati a "TRIBUNALE DI MILANO RGE 341/2020" da consegnare al professionista delegato oppure mediante due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, del quale si fa riserva di comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie.

11) L'aggiudicatario, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà corrispondere al delegato ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015 la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le spese di registrazione dell'atto di trasferimento.

12) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

13) in considerazione della grave emergenza epidemiologica in corso e della conseguente necessità di minimizzare ogni tipo di contatto sociale, come da Circolare del Tribunale di Milano, Sezione Terza civile del 14.07.2020, gli offerenti dovranno:

- partecipare alla gara senza accompagnatori;
- utilizzare le mascherine a copertura di naso e bocca;
- portare con sé gel igienizzante per le mani;
- mantenere la distanza personale di almeno un metro.

Condizioni generali di vendita

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o restituzione del prezzo).

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 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 e 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Spese condominiali – art. 63 disp. att. c.c.

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

Custode giudiziario dell'immobile

Custode giudiziario è stato nominato il medesimo Professionista Delegato che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 351/5613433, all'indirizzo e-mail laura_scarrone@tiscali.it.

Stato occupativo del bene

L'immobile essere libero ai fini della procedura esecutiva in quanto occupato dal debitore esecutato e da sua moglie. Si precisa che ai sensi del nuovo art. 560 cpc, il futuro aggiudicatario dovrà comunicare se intende che la liberazione dell'immobile successivamente all'emissione decreto di trasferimento dovrà essere effettuata a cure e spese della procedura esecutiva o se invece voglia occuparsene esso stesso.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici e atto di provenienza – che dovranno essere consultati per steso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o avanti il 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

Milano, lì 03.11.2021

Avv. Laura Scarrone
