

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

III[^] sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Rita Bottiglieri

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 98/2019

Referente della procedura, Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi

Gestore della vendita telematica: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL

Perito stimatore: arch. Francesca Bavestrelli

contro

OMISSIS

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

* * *

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**(con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h del DM 32/2015,
con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati,
esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la
simultanea connessione del giudice o del referente della procedura")**

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott.ssa Idamaria Chieffo del 28/09/2022;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.;
- visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona"**, attraverso la presentazione di offerte formulate in via telematica e gara con rilanci formulati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura, della **piena proprietà** degli immobili in calce descritti **in Comune di Milano, via Negrolì n. 12:**

- **LOTTO 1 (appartamento, box e cantina)**
 - **Prezzo base d'asta: € 446.000,00**
 - **Offerta minima: € 334.500,00**
 - **Vendita: 05.04.2023 ore 15:30**
 - **Rialzo minimo di € 5.000,00**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Milano, via Negroli n. 12, appartamento al piano terzo composto da tre locali oltre servizi e terrazzi, con annesso vano di cantina/deposito al piano terra e box ad uso autorimessa al piano primo interrato, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **395**, particella **722**, subalterno **725**, via Negroli n. 12, piano 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 92, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 83, rendita Euro 1.036,79 – l'appartamento;
- foglio **395**, particella **722**, subalterno **829**, via Negroli n. 12, piano 1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 4, superficie catastale totale mq. 7, rendita Euro 11,98 – il vano di cantina/deposito;
- foglio **395**, particella **722**, subalterno **762**, via Negroli n. 12, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 27, rendita Euro 273,93 – il box.

Coerenze a corpo dell'appartamento: altra unità, enti comuni, vuoto su cortile, vuoto su cortile, vuoto su cortile.

Coerenze a corpo del vano di cantina/deposito: enti comuni, cortile comune, altra unità, enti comuni.

Coerenze a corpo del box: altra unità, enti comuni, altra unità, altra unità.

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima - che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto - redatta dall'arch. Francesca Bavestrelli e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

A tal fine stabilisce le seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- 1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 446.000,00** (quattrocentoquarantaseimila/00) avrà luogo in data **5 aprile 2023 ore 15:30** con collegamento al sito internet gestito da "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL" che opererà con il proprio portale "fallcoaste.it" in relazione alle offerte telematiche e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 5.000,00.

Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 334.500,00** (trecentotrentaquattromilacinquecento/00).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

2) **Presentazione delle offerte:**

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la gara**. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine e l'orario sopra stabiliti.

Le offerte andranno formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale e nelle sezioni "*faq*" e "*tutorial*" ivi presenti.

A pena di invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

- **Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

- **L'offerta dovrà indicare**, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e **regime patrimoniale dell'offerente (allegare autocertificazione circa il regime di comunione o di separazione dei beni. Se è applicabile il regime di comunione dei beni, indicare anche nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale del coniuge ed allegarne i relativi documenti)**, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: 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, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il **termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile)**;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione [nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN];
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma (cauzione) oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- p) l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- nella dichiarazione di offerta o in sede di aggiudicazione il futuro aggiudicatario deve chiedere espressamente che l'ordine di liberazione di immobile pignorato o il provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. (ingiunzione di rilascio dell'immobile) contenuto nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode giudiziario con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., a spese e cura della procedura.

- Quando l'offerente risiede 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. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

- Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 98/2019"** (IBAN: **IT33K0623001657000044133638** - causale: **"cauzione asta RGE 98/2019 LOTTO 1"**), per un importo pari **al 10% del prezzo offerto; il suddetto bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

- All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

b) **copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, allegare relativa autocertificazione con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente.**

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

c) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia fronte/retro del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del minore;

d) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia fronte/retro del documento d'identità e copia fronte/retro del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;

e) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

f) **se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, nonché copia dei loro documenti d'identità;**

g) **se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi;**

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 come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

- Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

- 3) **Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche** le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche a favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

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.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra;
- le offerte telematiche per le quali 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.

Si procederà come segue:

I. 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 presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 c.p.c.

II. in caso di pluralità di offerte 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 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 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.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

- nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.
- nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza il trasferimento sarà a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

La restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti avverrà tramite bonifico bancario da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

- 4) **Il pagamento del prezzo**, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato:
- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare direttamente al Creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 t.u.l.b.;
 - l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio il residuo prezzo dell'immobile, nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre alle relative

spese generali ed oneri di legge – a carico dell'aggiudicatario, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della procedura esecutiva** (intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 98/2019" IBAN: IT33K0623001657000044133638).

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato.

Il trasferimento del bene può essere soggetto ad IVA.

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

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 e consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare la decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

Si invita il Creditore fondiario a depositare prima dell'asta nota dettagliata di precisazione del proprio credito, comunicandola anche a mezzo pec (elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it) al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in particolare indicando in maniera chiara e precisa i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria e le modalità per il pagamento con indicazione degli estremi IBAN e della precisa intestazione del conto corrente.

5) **Notizie sul bene immobile:**

Si rimanda a quanto si evince nella perizia di stima redatta dall'arch. Francesca Bavestrelli.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

-PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

"VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II- Capo V)

Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2)

Sensibilità paesaggistica alta- classe 4- Ambito del Piano Pavia-Masera zona Est

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 19.05.2021 Prot. 271119 ha richiesto accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia.

In data 14.07.2021 la scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia Via Sile 8 e qui di seguito espone le risultanze:

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

DIA PG.1016014000/2007 WF.9737/2007 del 21.11.2007 e successive varianti in atti PG.724724/2008 WF.7754/2008 del 18.09.2008 e PG. 9716/2010 WF.37/2010 del 8.01.2010 – con inizio lavori il 6.06.2008 e fine lavori 18.03.2010 per intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3.1.d) DPR 380/01 e dell'art. 66.3.3 del RE 1999 il cui progetto, a fronte della demolizione di capannoni esistenti a destinazione produttiva di SLP mq. 947,21 ha previsto la formazione di un edificio residenziale composto da 11 piani, più sottotetto SPP al piano 12 e un ulteriore piano soprastante, n.13 destinato a ospitare impianti tecnici; con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'INTERO COMPLESSO EDIFICATO - PERCORSO DELL'ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO E DELLA PROCEDURA DI RIMOZIONE DEI VIZI.

*In data 10.05.2011 atti PG.406336/2011- WF. 37/2010 è stato disposto **L'ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO** e contestualmente è stata ordinata la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici, in quanto, a seguito di verifiche d'ufficio, l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate ed inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari ed il vano scala, ha comportato un incremento di SLP cdi circa mq.62 non ammissibile.*

In data 05.06.2012 con la pubblicazione della Sentenza n.1562/2012 del TAR Lombardia è stato rigettato il ricorso della parte nei confronti dell'Amministrazione e pertanto confermata la correttezza e legittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio.

In data 20.06.2012 e 23/1272013 atti PG 412565/2012 e PG 835440/2013- in esecuzione della sentenza del TAR sono state emesse le ordinanze con le quali veniva disposta la demolizione dei piani citati.

In data 19.12.2012 atti PG 82694072012-WF37/2010 la proprietà presenta istanza di Rimozione di Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001.

In data 24.04.2014 atti PG 283271/2014 e in data 20.11.2014 atti PG705393/2014 a seguito di supplemento istruttorio su richiesta della Proprietà del 06.06.2014 atti PG 368430/2014 e delle ulteriori integrazioni trasmesse (atti PG 448483/2014 del 10.07.2014) è stata rigettata l'istanza di rimozione dei vizi per il motivo prevalente di interesse pubblico in ordine alla sicurezza e alla pubblica incolumità a esigere il rispetto del vincolo aeroportuale.

Con il rigetto dell'istanza di rimozione dei vizi e tenuto conto del tempo trascorso l'Amministrazione provvede a trasmettere il fascicolo all'Ufficio demolizioni per l'attivazione della procedura coattiva a spese dei responsabili dell'abuso.

In data 21.03.2018 con la sentenza del Consiglio di Stato n.36072018 viene consolidata e resa definitiva la sentenza del TAR Lombardia e dichiarato perento il ricorso avanzato dalla proprietà in data 02.08.2012.

In data 6.07.2018, a seguito delle sentenze emesse e delle ordinanze emanate nell'ambito della procedura di esecuzione coattiva delle ordinanze di demolizione è stato svolto con la presenza dell'amministratore di condominio sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi delle 5 unità immobiliari poste ai piani 10-11-12-13, in cui sono stati rilevati diversi abusi all'interno delle unità immobiliari.

In data 22.08.2018 atti PG 365269/2018-WF 28959/2018 la proprietà presenta nuova istanza di rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 ai fini di evitare la sanzione demolitoria.

In data 05.10.2018, stante l'improcedibilità dell'istanza di rimozione dei vizi e per dar seguito al procedimento avviato l'Ufficio demolizioni trasmette gli atti necessari alla procedura di demolizione coattiva al RUP- Area Tecnica Demanio e beni comuni Diversi, che successivamente comunica che l'intervento richiesto esula dalle sue competenze.

In data 25.10.2019 su istanza fatta dalla proprietà il 13.05.2019 è stato rilasciato un nuovo parere di ENAC (atti WF 24729/2018-PG 51128272019 del 12.11.2019) in cui si ritiene "che l'edificio in oggetto non determina implicazioni ai fini della navigazione aerea...."

In data 30.11.2020 alla luce del parere ENAC la parte ha riformulato una nuova istanza di Rimozione Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001 chiedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria " alternativa alla demolizione per i 62,59 mq. realizzati al piano 11, illegittimamente a causa di un conteggio errato dello scorporo delle murature del vano scala condominiale".

Al momento l'Amministrazione ritiene che, sulla base del nuovo parere rilasciato da ENAC, l'istanza di rimozione dei vizi sia procedibile limitatamente alle illegittimità progettuali che hanno portato all'annullamento dei titoli edilizi relative al vincolo aeroportuale e all'incremento volumetrico dettato dall'errato conteggio dello scorporo delle murature del vano scala condominiale per una SLP aggiuntiva pari a mq 62,59. Per tutte le altre difformità riscontrate dall'Amministrazione in sede di sopralluogo, che hanno comportato ulteriore aumento di SLP,

sarà necessario procedere con separati atti, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (ove possibile) successivamente al rilascio del provvedimento di Rimozione dei Vizi che verrà emesso ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 che ha la funzione di riabilitare il progetto edilizio e sue varianti, asseverato dalla parte e dall'allora progettista, non certo sanare anche altre difformità realizzate.

Con comunicazione del 01.02.2021 l'amministrazione ha comunicato che, dopo l'esito della conferenza dei servizi del 20.01.2021, i termini del procedimento sono stati interrotti ai sensi dell'art.18.5 R.E. e decorreranno nuovamente dal ricevimento del verbale della Commissione Anticorruzione che dovrà valutare l'indemnità o meno delle superfici realizzate di mq.62,59, per poi procedere in caso di esito positivo all'invio della pratica all'Agenzia del territorio per la determinazione della sanzione come disposto dall'art.38 del DPR 380/2001.

La scrivente in data 22.11.21 si è recata presso lo Sportello unico Edilizia Via Sile 8 per conferire con i tecnici incaricati della procedura e qui di seguito espone le risultanze dell'incontro:

I tempi previsti per la conclusione del procedimento in corso sono legati ai tempi necessari per il parere della Commissione anticorruzione valutati in circa 4/6 mesi a cui si deve aggiungere il tempo necessario all'Agenzia dell'entrate per quantificare la sanzione valutato dai tecnici in circa 3/4mesi.

Al Pagamento completo dell'importo della sanzione l'Amministrazione provvederà a "reinstaurare" il titolo edilizio.

La sanzione ipotizzata potrebbe essere valutata in una cifra tra i 150.000 e i 200.000 euro che dovrebbero essere pagati dal debitore/esecutore ma che, in mancanza dello stesso, possono essere versati anche dal Condominio suddivisi tra i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Risulta importante segnalare che in base all'art.38 del DPR 380/2001 (Rimozione dei vizi) evidenziato precedentemente si regolarizza solamente quanto dichiarato nella relativa domanda e quindi la SLP di eccesso relativa al vano scale, mentre tutte le altre opere non conformi o abusive, rispetto ai titoli edilizi nuovamente rilasciati, rilevate durante il sopralluogo dei tecnici comunali, potranno eventualmente (ove possibile) essere sanati in base all'art.36 del DPR 380/2001.

Le difformità rilevate competono sia le parti comuni del fabbricato che i singoli appartamenti (comprese le irregolarità presenti nell'appartamento e descritte nel successivo paragrafo).

E' necessario fare presente che il piano 13° che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti e, che attualmente risulta di diversa conformazione interna e chiuso da pareti e serramenti senza presenza di impianti, molto probabilmente sarà oggetto di nuovo

provvedimento di demolizione da parte dello Sportello Unico Edilizia perché non conforme a quanto dichiarato nella pratica edilizia che verrà reinstaurata e non sanabile in quanto come da Regolamento Edilizio del Comune di Milano non esiste la possibilità di realizzare un ulteriore piano sottotetto soprastante quello esistente al piano 12.

In considerazione delle criticità rilevate e qui di seguito riassunte:

che il titolo edilizio risulta annullato, che non sono chiaramente prevedibili i tempi del termine della procedura per la riabilitazione dello stesso, che non è ancora stata precisata la cifra della sanzione pecuniaria che verrà richiesta al debitore/esecutore delle opere e che in mancanza di suo riscontro potrà essere versata dal Condominio in base ai millesimi di proprietà, la scrivente apporterà un abbattimento del 10% al prezzo di mercato stimato per le unità immobiliari.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DELL'APPARTAMENTO

*Oltre alle difformità evidenziate al capitolo precedente che hanno portato all'annullamento del titolo edilizio, in fase di sopralluogo, effettuato in data 13.10.2021, si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta **NON conforme** sia ai contenuti delle tavole di progetto allegate ai titoli annullati che ai contenuti della planimetria catastale depositata al NCE il 12.03.2010 in quanto, rispetto agli atti citati, una porzione della terrazza è stata inglobata nel ripostiglio SPP (senza permanenza di persone) con accesso dalla terrazza (su alcune tavole indicato come unità esterna per impianti di condizionamento), ed il locale risultante di circa cm.260x320 è stato trasformato in cucina con accesso dal soggiorno.*

Rilevato che nella pratica edilizia il ripostiglio esterno era stato dichiarato ad uso alloggiamento impianti che non sono mai stati installati, e che il ripostiglio è stato inglobato, insieme a parte della terrazza, in un locale chiuso destinato a cucina, per il ripristino della conformità dei luoghi non risulta possibile mantenere il locale cucina nella stessa posizione ma deve essere ripristinato lo stato dichiarato nel titolo edilizio con la cucina all'interno dell'unità immobiliare dichiarata; inoltre il ripostiglio esterno deve essere demolito e trasformato in terrazza in quanto non contenendo impianti non può essere sanato.

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia che descriva le opere necessarie per la creazione di terrazzo in sostituzione del ripostiglio esterno con successiva variazione catastale, compresi oneri professionali, spese tecniche, da euro 2.500,00 a euro 3.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di € 3.000,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Inoltre si quantificano i costi per le opere di allacciamento cucina nel soggiorno esistente, tamponamento muro perimetrale, rimozione serramenti esistenti nel locale cucina attuale e

demolizioni e ripristini per la formazione del terrazzo. I costi possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 6.000 ed un massimo di euro 12.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa **€ 9.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti"

-PROVENIENZA: i beni pignorati sopra indicati pervennero a favore di *OMISSIS* in forza di atto di compravendita del 27.03.2008 rogato dal Notaio Dott. Lorenzo Stucchi rep. n. 167660/58265, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 15.04.2008 r.g. n. 22737 r.p. n. 13344.

-STATO OCCUPATIVO: le unità immobiliari risultano giuridicamente libere da persone in quanto occupate senza titolo opponibile alla procedura. E' stato emesso ordine di liberazione dell'immobile.

Da informazioni assunte dal perito presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione relativi ai beni pignorati sopra indicati con *OMISSIS* quali danti causa.

-ALTRE INFORMAZIONI: dalla perizia di stima risulta inoltre:

A) "Criticità da segnalare

Si segnala che il titolo edilizio relativo all'intero fabbricato è stato annullato.

Si evidenzia che al valore di mercato dell'immobile si è apportato un abbattimento del 10% in relazione alle criticità evidenziate legate all'annullamento del titolo edilizio e alla sanzione per il suo eventuale ripristino."

B) da successiva integrazione della perizia del 06.09.2022 risulta:

"Come da richiesta del Giudice in sede di udienza del 8.02.2022 la scrivente in data 2.09.2022 ha inviato mail ai tecnici dello Sportello unico edilizia per chiedere riscontri in merito al proseguimento del procedimento amministrativo in corso in relazione alla Rimozione dei Vizi del Complesso di Via Negrolì 12 Milano per l'eventuale ripristino dell'Agibilità.

In data 4.09.2022 l'arch. ha risposto e qui di seguito si riassumono le informazioni ricevute in merito agli aggiornamenti relativi al procedimento amministrativo:

Con istruttoria tecnica aggiornata al 21/01/2021, è stata valutata procedibile la rimozione dei vizi limitatamente alle illegittimità progettuali in contrasto con il vincolo aeroportuale che hanno determinato l'annullamento dei titoli edilizi; in merito all'incremento volumetrico, risultante dall'errato conteggio dello scorporo delle murature confinanti con il vano scala, a fronte dell'istanza presentata dalla parte per l'applicazione di una sanzione pecuniaria, si è ritenuta necessaria una valutazione sulle dichiarazioni rese dalla parte circa l'impossibilità alla demolizione delle superfici realizzate in eccedenza;

-E' stato disposto l'invio in data 11.2.2021, del fascicolo edilizio alla Commissione SUE, commissione istituita al fine di valutare le richieste che pervengono agli uffici di applicazione di sanzioni pecuniarie alternative alla demolizione, nel caso di opere edilizie derivanti o da provvedimenti annullati oppure realizzate in assenza/in difformità dai titoli edilizi;

-in data 26.1.2022 la Commissione SUE ha ritenuto accoglibile l'istanza di applicazione di una sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 38 del DPR 380/2001, ritenendo non possibile individuare una superficie demolibile specifica, in quanto l'aumento volumetrico è frutto della sommatoria di un errato conteggio della Superficie Lorda avvenuta a tutti i piani dell'edificio;

- in data 14/02/2022 atti PG n. 85528/2022, è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate richiesta di determinazione dell'incremento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione della superficie di mq. 62,59;

-con nota pervenuta a mezzo PEC dall'Agenzia delle Entrate in data 13/06/2022 e protocollata il 01/07/2022, in atti PG n. 363333/2022, è stato comunicato l'incremento del valore venale dell'immobile indicato in oggetto, a seguito delle maggiori superfici realizzate in contrasto con il PRG allora vigente, nella misura pari a €. 125.180,00 (centoventicinquemilacentottanta/00), ai sensi dell'art. 38 del DPR 380/2001;

-in data 22.07.2022 è stata notificata alla parte (amministratore del condominio) l'applicazione della sopra richiamata sanzione pecuniaria, con termine di pagamento a 4 mesi dall'emissione (considerando che trattasi di condominio); contestualmente a detto provvedimento è stato emesso un avviso di rilascio di un provvedimento di rimozione dei vizi e delle procedure amministrative, a fronte del parere ENAC.

-l'emissione del provvedimento di rimozione dei vizi è subordinato al pagamento della sanzione sopra richiamata."

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore arch. Francesca Bavestrelli; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 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 ed azioni, 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 riduzione del prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

È stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tal fine gli interessati sono invitati a fare **richiesta di visita al custode esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche** e, se presentate da soggetti professionali (es.

agenzia immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

* * *

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti internet: www.entietribunali.it; www.aste.immobiliare.it; www.venditepubblichenotarili.notariato.it; www.immobiliare.it; www.avvisinotarili.notariato.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it ;
- pubblicazione sui quotidiani Repubblica Milano e Metro Milano;
- pubblicazione sui siti internet: www.trovocasa.corriere.it; www.trovoaste.it; www.legalmente.net e sui quotidiani Corriere Lombardia e Leggo;
- mediante affissione di un cartello "VENDESI";
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

* * *

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano Via Ippodromo n. 7 - tel. 02.26113336; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it; ferrazzielenaavvocato@gmail.com

Milano, 09/01/2023

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

