

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
III^ sez. – Esecuzioni immobiliari
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Silvia Vaghi
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: EDICOM SERVIZI 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 Silvia Vaghi del 11/06/2024;
- 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 10 (lastrico solare, catastalmente deposito)**
 - **Prezzo base d'asta: € 45.000,00**
 - **Offerta minima: € 33.750,00**
 - **Vendita: 03.10.2024 ore 15:30**
 - **Rialzo minimo di € 1.000,00**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Milano, via Negrolì n. 12, lastrico solare (catastalmente deposito) posto al piano tredicesimo, attualmente composto da un locale con copertura e serramenti e da terrazza a vasca, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio **395**, particella **722**, subalterno **854**, via Negrolì n. 12, piano 13, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 20, rendita Euro 41,94; Coerenze a corpo da nord in senso orario: subalterno 852 (BCNC), cortile, vuoto su altra unità, vuoto su altra unità.

Al bene si accede attraverso scala e disimpegno censiti sub. 852 bene comune non censibile di pertinenza esclusiva ai sub.853 (Sottotetto SPP al piano 12°) e sub. 854 (sito al piano 13°).

Escluso obbligo di dotazione e allegazione A.P.E. in virtù del decreto Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 che approva le integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015 pubblicato su Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo del d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 ("E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali").

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 **€ 45.000,00** (quarantacinquemila/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **3 Ottobre 2024 ore 15:30** con collegamento al sito internet gestito da "EDICOM SERVIZI SRL" che opererà con il proprio portale "doauction.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 € 1.000,00.

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 € 33.750,00** (trentatremilasettecentocinquanta/00).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre 1/4 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, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);**

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 similare) 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 10"), 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 deliberazione 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 eseguiti, 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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto e sempre che non 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 e ss. 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 perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini.

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.360/2018 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".

L'Amministrazione ha ritenuto 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'indemobilità 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.

Viene trasmessa richiesta all'Agenzia delle Entrate della quantificazione della sanzione da applicare per la variazione del valore venale delle opere abusive eseguite, atto PG.85528/2022 del 14.02.2022.

Esito della procedura di rimozione dei vizi

La nota pervenuta dall'Agenzia delle Entrate indica, a fronte degli illeciti edilizi, l'incremento del valore venale dell'immobile nella misura di € 125.180,00.

Il pagamento della sanzione è stato effettuato in data 20.07.2022 e a fronte dello stesso è stato rilasciato Permesso Di Costruire n.130/2022 del 21.07.2022 avente ad oggetto:

Provvedimento di Rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001 delle DIA 9737/2007 e successive varianti DIA 7754/2008 e DIA 37/2010. Tale provvedimento conferma la validità del progetto asseverato con le DIA richiamate e non costituisce sanatoria di eventuali difformità realizzative, cioè di opere edilizie eseguite in difformità o in fase di realizzazione dell'immobile, o anche successivamente, a lavori ultimati, rispetto al progetto edilizio presentato così come rappresentato negli elaborati di progetto allegati all'istanza presentata all'Agenzia delle Entrate n. 85528/22 del 14.02.2022: tav.21_VAR_calcolo SLP_errato_WF37_2010 ; TAV 21 ter_calcolo SLP muri.

...Il rilascio del permesso di Costruire ha di fatto ripristinato i titoli edilizi risolvendo la situazione di incertezza relativa al procedimento di annullamento del titolo edilizio con provvedimento di demolizione dei piani 11-12-13.

Conformità edilizia sub.854

Si segnala che in base all'art.38 del DPR 380/2001 Procedura di Rimozione dei vizi, descritta ai capitoli precedenti, si regolarizza solamente quanto dichiarato nella relativa domanda e in conformità dei contenuti delle tavole di progetto, 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 opere al piano 13 non sono state completate e i locali sono allo stato rustico con mancanza di porzioni di murature, impianti e finiture.

E' necessario fare presente che il sub.854 che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti e lastrico solare, attualmente risulta di diversa conformazione interna con una porzione chiusa da pareti, serramenti e copertura. La porzione coperta, nei titoli edilizi risultava essere a cielo aperto e dedicata ad alloggiamento impianti, gli impianti non sono presenti e pertanto l'unità immobiliare non è conforme ai contenuti del Permesso di Costruire 130/2022 in cui era previsto un lastrico solare delimitato da pareti aperte con lamelle di alluminio e con alloggiamento macchine per il freddo.

Anche il sub.852 BCNC ai soli sub. 853 e 854 (scala e disimpegni a salire dal piano 11 al piano 13) costituito dalla scala delimitata da murature e da "disimpegno di accesso alle macchine per la produzione del freddo" non è conforme ai contenuti dei titoli edilizi. Si evidenzia che nel disimpegno sono presenti le predisposizioni per split per l'aria condizionata non autorizzati.

➤ Le difformità rilevate sono le seguenti:

Sub.852 BCNC:

- Non sono presenti porzioni di tavolati di delimitazione tra il vano scale e il disimpegno entrambi censiti al sub. 852 BCNC
- Il disimpegno attualmente ha un altezza interna di circa m.5 mentre nella pratica edilizia l'altezza risulta h. 2,35 pertanto dichiarata minore di m.2,40.

Sub.854:

- Non è presente una porzione di tavolato verso vano scale
- Non sono presenti porzioni di murature e porta tra disimpegno comune e locale coperto
- La zona per le macchine di condizionamento risulta coperta e perimetrata da pareti in muratura con una parete finestrata e apertura per accedere alla porzione aperta
- È presente un'apertura nella parete esterna che delimita la porzione aperta

Come descritto nel capitolo precedente tutte le difformità rilevate sia dalla scrivente che, anche se in modo parziale, dai tecnici comunali durante il loro sopralluogo, devono essere riportate allo stato presente nel titolo annullato o sanate in base all'art. 36 del DPR 380/2001.

In questo caso risulta necessario provvedere al ripristino della conformità dei luoghi attraverso opere edilizie sia nelle porzioni censite BCNC (pro quota ai sub.853 e sub.854) che nel bene staggito come di seguito rappresentato.

Sub.852 BCNC (opere pro quota con proprietà identificata Sub.853):

- Costruzione dei tavolati e fornitura porta per delimitazione del vano scala
- Costruzione di soffitto strutturale nel disimpegno per portare l'altezza interna a quella dichiarata nella pratica edilizia.
- ... opere di completamento delle finiture (pavimentazione e imp. elettrico)

Sub.854:

- Demolizione della copertura e delle pareti in muratura della porzione destinata alle macchine di produzione del freddo lasciando (come dichiarato nella pratica edilizia) le pareti aperte con lamelle in alluminio presenti all'esterno delle murature da demolire.

- Ripristino di porzione di parete di separazione tra vano scale, disimpegno comune e il lastrico solare di interesse, con fornitura e posa di porta di accesso.

- Fornitura e posa di impermeabilizzazione per la porzione che si andrà a scoprire.

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 rimessa in pristino compresi oneri professionali, spese tecniche, da euro 2.000,00 a euro 2.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di € 2.250,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Inoltre si quantificano gli oneri per le opere di ripristino dello stato asseverato sopra descritte i cui 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 10.000 ed un massimo di euro 12.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa € 11.000,00 salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Conformità catastale

Lo stato attuale dell'immobile non risulta conforme ai contenuti della planimetria catastale depositata al NCEU il 14.04.2010. E' necessario procedere alle opere di ripristino sopra evidenziate e già quantificate e quindi predisporre variazione catastale che rappresenti correttamente l'immobile con destinazione LASTRICO SOLARE.

Per la predisposizione della variazione catastale compreso costi tecnici e diritti si evidenzia un valore medio di € 650,00 salvo diverse determinazioni degli uffici 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 di Milano 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 libere.

"Esistenza contratti di locazione: No"

-ALTRE INFORMAZIONI: dalla perizia di stima risulta inoltre:

Criticità da segnalare

a) "benché accatastata come C/2 (deposito), l'unità immobiliare pignorata risulta autorizzata come "lastrico solare" e allo stato attuale sono presenti una serie di irregolarità" (n.d.r. descritte sopra).

b) "Nel regolamento di condominio è evidenziato che il sub. 854 è soggetto a servitù di passaggio pedonale per manutenzione impianti posti in copertura (impianti non presenti) ed è dichiarato che "le porzioni catastalmente comuni censite ai sub.852 (vano scala e pianerottoli di accesso al piano 12 e al piano 13) sono di pertinenza esclusiva dei sub. 853 e 854,....".

Il sub. 852 BCNC (bene comune non censibile) citato è composto dalla scala che porta all'unità immobiliare e dal disimpegno di accesso e benchè il sub.852 non risulti pignorato le manutenzioni saranno a carico (pro quota) dei subb.853 (sottotetto al piano 12) e 854 (unità di interesse)".

c) "Al bene si accede attraverso scala e disimpegno censiti sub. 852 BCNC di pertinenza esclusiva ai sub.853 (Sottotetto SPP al piano 12) e sub. 854.

Si evidenzia che le opere del piano 13 (sia nell'unità immobiliare di interesse che nella parte comune) non sono state completate e i locali sono allo stato rustico e necessitano delle seguenti **opere di completamento**: fornitura e posa pavimentazioni, pedate scala, completamento impianto elettrico e imbiancatura".

d) "Si segnala che al sopralluogo effettuato in data 30.04.2024 la guaina di impermeabilizzazione della porzione aperta risulta ammalorata e si sono rilevate infiltrazioni al piano sottostante".

e) "L'immobile è amministrato da che a fronte della richiesta via mail pec della scrivente circa i millesimi condominiali e le spese ordinarie, ha risposto che al sub. 854 non sono stati attribuiti millesimi di proprietà."

In proposito si evidenzia che seppur attualmente il bene non è considerato nelle tabelle millesimali, verosimilmente, in caso di sanatoria, dovrà essere considerato ai fini della ripartizione degli oneri condominiali e, quindi, le tabelle millesimali dovranno essere variate.

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"*.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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 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.

Milano, 20 Giugno 2024

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi



