

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA CATERBI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ORIGINALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **233/2019 R.G.E.**, l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Simona Caterbi, alle operazioni di vendita dei sottodescritti immobile con ordinanza emessa il 22 marzo 2021, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita dei seguenti immobili in un unico lotto,
in Comune di **Milano**, via **Monte di Pietà n. 22**:

-fabbricato d'epoca, da cielo a terra, distribuito su cinque piani, oltre al seminterrato, con cortile in proprietà esclusiva e con annesso box ad uso autorimessa in corpo staccato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **389**, particella **122**, subalterno **6**, via Monte di Pietà n. 22, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 8, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 77 mq, rendita Euro 5.467,99 - l'ufficio al piano primo;

-foglio **389**, particella **122**, subalterno **7**, via Monte di Pietà n. 22, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 8, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 63 mq, rendita Euro 5.467,99 - l'ufficio al piano secondo;

-foglio **389**, particella **122**, subalterno **8**, via Monte di Pietà n. 22, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 8, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, rendita Euro 5.467,99 - l'ufficio al piano primo;

-foglio **389**, particella **122**, subalterno **9**, via Monte di Pietà n. 22, piano 3, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 8, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 63 mq, rendita Euro 5.467,99 - l'ufficio al piano terzo;

-foglio **389**, particella **122**, subalterno **10**, via Monte di Pietà n. 22, piano 3, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 8, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 67 mq, rendita Euro 5.467,99 - l'ufficio al piano terzo;

-foglio **389**, particella **122**, subalterno **12**, via Monte di Pietà n. 22, piani T-S1, categoria F/4 - l'unità in corso di definizione;

-foglio **389**, particella **122**, subalterno **16**, via Monte di Pietà n. 22, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 8, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 63 mq, rendita Euro 5.467,99 - l'ufficio al piano primo;

-foglio **389**, particella **122**, subalterno **701**, via Monte di Pietà n. 22, piani T-S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 67 mq, superficie catastale totale 124 mq, rendita Euro 373,71 - le unità immobiliari al piano terra e sotterraneo;

-foglio **389**, particella **122**, subalterno **702**, via Monte di Pietà n. 22, piano T, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 8, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 8 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 8 mq rendita Euro 413,17 - l'unità immobiliare al piano terra con servizio;

-foglio **389**, particella **122**, subalterno **703**, via Monte di Pietà n. 22, piani 4-5, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 8, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 156 mq, rendita Euro 10.935,97 - gli uffici ed i terrazzi al piano quarto e quinto;

-foglio **389**, particella **125**, subalterno **4**, via Alessandro Manzoni n. 19, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita Euro 488,57 - il box ad uso autorimessa in corpo staccato;

-foglio **389**, particella **121**, via Monte di Pietà n. 22, piano T, categoria area urbana, consistenza 100 mq - il cortile - area urbana.

Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario secondo le vigenti mappe catastali: via Monte di Pietà, altro fabbricato alla particella 123, altro fabbricato alla particella 126, altro fabbricato a parte della particella 125 e altro fabbricato alla particella 115.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato arch. Barbara Marchesi.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **15 luglio 2021 alle ore 10,00** con collegamento al sito internet "www.fallcoaste.it" gestito da Zucchetti Software Giuridico s.r.l. in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base, come stabilito nella suddetta ordinanza di delega, è fissato in **Euro 21.000.000,00 (ventunomilioni/00)**.

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

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

Al fine di visitare l'immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo.

Le offerte di acquisto, **che devono essere depositate entro le ore 13,00 del giorno 14 luglio 2021**, 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 d'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) salve 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, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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 undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "*Procedura esecutiva n. 233/2019 R.G.E.*", utilizzando il seguente codice **IBAN: IT25 U030 6909 5261 0000 0009 114** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo

svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). 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;

-in caso di soggetto offerente minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno

c) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

d) copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

-in caso di offerta formulata da più persone,

e) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

-in caso di offerta presentata da avvocato,

f) 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il giorno 15 luglio 2021 a partire dalle ore 10,00.

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 in 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.

Offerta minima pari ad Euro 15.750.000,00 (quindicimilionisettecentocinquantamila/00).

In caso di unica offerta:

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

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

In caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

La gara, che si svolgerà in **modalità telematica asincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e **avrà la durata di sette giorni**.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, con rilancio minimo pari ad **Euro 5.000,00**. 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.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque 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 a mezzo posta elettronica certificata 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 in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione denominato “ *Procedura esecutiva n. 233/2019 R.G.E.*”.

Il predetto termine è soggetto a sospensione feriale dei termini ma non potrà essere prorogato.

L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo del prezzo e delle spese, dovrà consegnare presso lo Studio del professionista delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f).

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, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

Si fa presente che, 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. Il Custode giudiziario è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'Ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

Gli immobili sopra descritti di cui al lotto unico, vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito all'attuale stato occupativo, si riporta quanto indicato nella relazione di stima redatta dall'arch. Barbara Marchesi che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente alle successive integrazioni ed ai documenti allegati: *La scrivente, in data 27.6.19 e 23.07.19 unitamente al custode nominato, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico, alla presenza dei rappresentanti legali della società esecutata. Alla data del sopralluogo i beni sono risultati liberi, con lavori di lavori di risanamento dell'immobile interrotti, allo stato "al rustico" - se si eccettua l'ufficio al piano rialzato/seminterrato posto a Sud del lotto e del negozio su strada".*

Si fa presente che, al momento di redazione del presente avviso, tale stato di occupazione è rimasto invariato.

Gli immobili costituenti il lotto unico vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla Legge 47/85 e sue

modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano gli interessati all'acquisto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si dà atto che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata edificata in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal predetto esperto nella succitata relazione di stima: *“ Pratiche edilizie: il compendio oggetto della presente risulta edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente oggetto di diverse pratiche edilizie. La costruzione originaria era già presente nella mappa negli ultimi decenni del 1800 e quantomeno dalla fine degli anni '20 del secolo scorso è stata utilizzata insieme con il fabbricato di via Manzoni, 19 dalla nota ditta Campari. Successivamente l'originario compendio affacciantesi sulle due suddette vie fu suddiviso originando anche il compendio in esame. Alla data del sopralluogo il compendio si è presentato allo stato “rustico”, con lavori di risanamento interrotti da tempo, a meno della porzione al piano terra/seminterrato posta a sud del lotto, utilizzata ad “ufficio” e della porzione a negozio sul piano terra sul fronte strada. La scrivente ha provveduto a presentare istanza accessi atti presso gli uffici archivio del Castello Sforzesco; n. 2 istanze presso gli uffici del Condonio e n. 2 istanze presso gli uffici edilizi Visure del comune di Milano.*

•*Gli uffici preposti archivio del Castello Sforzesco hanno rinvenuto Nulla Osta di occupazione rilasciato in data 22.10.1927 per sopralzo di casa, riformati locali ai piani 1,2,3 e4, con elaborati grafici del fabbricato.*

•Gli uffici Visure preposti del comune di Milano hanno risposto alla scrivente con lettera di atti irreperibili al riguardo delle richieste pratiche edilizie Dia pg. 301440 del 4.12.1997 e Dia r.i. 8588/99, citate nei titoli, nonché con lettera di atti irreperibili al riguardo della richiesta pratica edilizia Dia pg 449309/2005 del 09.05.2005 wf 4609 riguardante, da quanto indicato sul sito del comune di Milano Only One la formazione di porticato aperto su terrazzo al quarto piano interno corte.

•Inoltre gli uffici, nonostante numerosi solleciti, non hanno mai, ad oggi, evaso la richiesta visione della pratica Super Dia pg 290115/2011 del 20.04.2011 WF 5482/2011, intervento Piano Casa, ai sensi Legge regionale n. 13/2009 - utilizzo del patrimonio esistente –Lr 13/2009 – ART. 2-c.1-a) eb) - riguardante, da quanto indicato sul sito del comune di Milano Only One, opere al piano seminterrato per utilizzo cantina ad ufficio collegato con ufficio soprastante, piano terra utilizzo box ad ufficio, cambio d'uso da negozio ad ufficio, utilizzo androne ad ufficio, piani 3 e 4 formazione unico ufficio con utilizzo del vano scala in superficie per l'attività, realizzazione scala interna - Piano Casa. Si riporta che alcune opere citate nell'elenco, essendo inoltre i lavori interrotti da tempo, non sono state realizzate (in particolare piano terra utilizzo box ad ufficio, cambio d'uso da negozio ad ufficio, utilizzo androne ad ufficio). Al riguardo della sudetta pratica, si riporta, come già anche al punto 4.1.3 della presente, quanto segue: -trascrizione contro del 22/05/2012 - registro particolare...registro generale... atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del comune di milano e contro la -omissis-, gravante sui mappali di cui ai beni in oggetto, subb. 122, 121 e 125. Al quadro D della nota quanto segue: Premesso: 1)che la societa' -omissis- e' proprietaria dell'area sita in comune di milano, via monte di pieta' n. 22, indicata con bordo in tinta rosso sullo stralcio di mappa in scala 1:1000, allegato al trascrivendo atto sotto la lettera "a"; 2)che detta area pari a circa 365 (trecentosessantacinque) mq. e' contraddistinta in catasto di milano al foglio 389 (trecentottantanove) con i mappali 122 (centoventidue) - 121 (centoventuno) e 125 (centoventicinque) parte ed e' coerenziata con: a nord-est mappale 123, a sud-est mappali 126 e 125, a sud-ovest mappale 125 ed a nord-ovest mappale 115, tutti a parte del foglio 389, e via monte di pieta' e che sull'area di proprieta' e' oggi esistente un edificio a destinazione direzionale; 3)che l'area fa parte di un comparto edificatorio come indicato dal certificato urbanistico rilasciato in data 13 dicembre 2010 - r.i. 1603/2010, in cui sono

ubicate anche aree ed edifici di proprietà di terzi e che pertanto non è possibile risalire alla consistenza complessiva della s.l.p. esistente nel comparto nonché alla verifica dei rapporti percentuali delle diverse destinazioni funzionali; 4) che il comparto così indicato ricade in zona omogenea a - centro storico e destinazione funzionale r/ta ai sensi dell'art. 31 delle n.t.a; 5) che è stata presentata al comune di milano una d.i.a. per un intervento di utilizzo patrimonio esistente senza incremento volumetrico, sull'area di cui al foglio 389 (trecentottantanove) con i mappali 122 (centoventidue), 121 (centoventuno) e 125 (centoventicinque) parte, di proprietà, ai sensi dell'art. 2 - comma 1 - a) e b) della l.r. n. 13/2009 (piano casa), il quale prevede il riutilizzo del patrimonio esistente con s.l.p. in progetto di 156,61 (centocinquantesi virgola sessantuno) mq. (incluse murature perimetrali per la parte di proprietà); tutto ciò premesso e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, la società -omissis- 1) ha dato atto, con il trascrivendo atto, che nell'area di proprietà si prevede l'utilizzo del patrimonio esistente ai sensi dell'art. 2 - comma 1 - a) e b) della l.r. n. 13/2009 (piano casa) mediante la realizzazione di s.l.p. pari a 156,61 (centocinquantesi virgola sessantuno) mq.; 2) che il progetto rispetta le disposizioni del comma 7, art. 3, della l.r. n. 13/2009; 3) ha dato atto, altresì, che per la redazione del trascrivendo atto ha utilizzato il certificato urbanistico (legge n. 13/2009 - piano casa) rilasciato dal comune di milano in data 13 dicembre 2010 - r.i. 1603/2010 senza che alla data di stipula del detto atto siano intervenute modifiche dei dati ivi contenuti.” Gli uffici Visure preposti inoltre null’altro hanno rinvenuto, alla data della presente. Al riguardo della Super Dia pg 290115/2011, l’esecutata gentilmente ha fornito alla scrivente il modulo di tale pratica, e n. 3 disegni in pdf dello stato attuale con conteggi S.L.P. riutilizzata, dello stato di confronto e dello stato finale. Tuttavia non essendo stato fornito altro, detta documentazione viene allegata a solo titolo informativo, non essendo completa. La scrivente, non avendo gli uffici preposti, prodotto la visione di tale pratica, nonché la necessaria documentazione allegata, nulla può dire al riguardo della congruità e conformità edilizia della stessa. Peraltro dai tipi grafici forniti dall’esecutata, alcune opere, essendo i lavori interrotti da tempo, non sono state realizzate (in particolare piano terra utilizzo box ad ufficio, cambio d’uso da negozio ad ufficio, utilizzo androne ad ufficio). La scrivente non è in grado di indicare se detta pratica sia in essere o sia interrotta (atteso inoltre che i lavori sono risultati interrotti da diversi anni),

nulla può dire al riguardo di eventuali richieste da parte degli uffici preposti, eventuali oneri richiesti o non, integrazioni, eventuali dinieghi o altro. Note: La scrivente inoltre, attese le notorie “difficoltà” degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi. La scrivente pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti. Gli uffici Condonò preposti hanno rinvenuto quanto segue:

- Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 24.01.2011 N. 602, con contestuale certificato di Agibilità/Abitabilità, vista la domanda di Condonò presentata in data 27.03.1986 atti 116951.400/1986 e documentazione allegata e integrativa, relativa a opere di manutenzione straordinaria al piano Terra; cambio di destinazione d’uso da abitazione ad ufficio (su 21,42 mq) di un locale al piano Primo; opere di manutenzione straordinaria in unità immobiliare ad uso ufficio al piano Primo; opere di manutenzione straordinaria in unità immobiliare ad uso ufficio al piano Secondo; opere di manutenzione straordinaria in unità immobiliare ad uso ufficio al piano Terzo; opere di manutenzione straordinaria in unità immobiliare ad uso ufficio al piano Quarto.

- Domanda di Condonò presentata in data 10.12.2004 PG 1236863/2004, per chiusura di terrazzo ad uso ufficio al piano quarto (prospiciente il cortile interno) e per formazione di sopralzo sottotetto ad uso ufficio (piano 5°).

Tale domanda è stata respinta dagli uffici preposti, con diniego e ripristino, con atti pg 740886/2013 del 15.11.2013, con ordine di demolizione, con anche parere negativo della Commissione per il paesaggio nella seduta del 21.07.2011 n. 25 richiamato il Vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 parte 3°, apposto con verbale di deliberazione n. 3 del 27.11.1986 della Commissione Provinciale di Milano per la Tutela delle bellezze naturali. Si riporta che tale vincolo (come anche da comunicazione del 15.07.2005 prot 22023 inviata dalla Direzione generale territorio e urbanistica, all’esecutata, allegata sotto C edilizia), specifica, nella delimitazione dell’area denominata “Quartiere di Brera”, che oltre i sedimi delle vie citate, tra le quali via Monte di Pietà, sono comprese le facciate degli edifici posti su entrambi i lati.

- A seguito di presentazione di domanda di riesame del 11.02.2014 Pg 97335/2014 (consistente nella demolizione della parete verso strada e di parte della copertura del sopralzo abusivo realizzato al piano 5° e della sua ricostruzione con l’allineamento della

linea di gronda), gli uffici preposti con provvedimento in data 14.03.2014 Pg 184745/2014 del 17.03.2014, hanno rigettato la soluzione proposta, confermando il provvedimento di diniego e di demolizione, specificando che il provvedimento coinvolge necessariamente anche la porzione di immobile prospiciente il cortile interno (chiusura di terrazzo ad uso ufficio).

•Si riporta che l'esecutata ha presentato avverso il diniego ricorso avanti il TAR Lombardia n. 615 del 2014, che lo ha respinto con sentenza n. 2523/2014 in data 22.10.2014.

•Infine la società esecutata ha presentato nel 2015 ricorso in appello avanti il Consiglio di Stato avverso la sentenza n. 2523/14 sopra citata, con avviso di fissazione udienza fissata per il giorno 10.06.2021 (ricorso in appello e avviso fissazione udienza, consegnati alla scrivente dall'esecutata ed allegati sotto C edilizi).

Il compendio in oggetto risulta azzonato secondo le norme del PGT di Milano in NAF nuclei di antica formazione Tipologia di Intervento titolo II capo IV – Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico (Art.19.2.c). Vincolo ai sensi dell'articolo 1, numeri 3 e 4 della Legge 29 giugno 1939 n. 1497", di cui alla delibera della Commissione Provinciale di Milano per la Tutela delle Bellezze Naturali in data 27 novembre 1985, n. 3, pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune di Milano in data 14 marzo 1986, n. 1233". Vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 parte 3°, apposto con verbale di deliberazione n. 3 del 27.11.1986 della Commissione Provinciale di Milano per la Tutela delle bellezze naturali. Si riporta che tale vincolo (come anche da comunicazione del 15.07.2005 prot 22023 inviata Direzione generale territorio e urbanistica, all'esecutata, allegata sotto C edilizia), specifica, nella delimitazione dell'area denominata " Quartiere di Brera" , che oltre i sedimi delle vie citate, tra le quali via Monte di Pietà, sono comprese le facciate degli edifici posti su entrambi i lati. Si riporta inoltre, a titolo informativo, che il fabbricato parrebbe rientrare tra quelli oggetto della norma regionale di cui all'art.40 della legge regionale 18/2019, relativa alla possibilità per i proprietari degli immobili abbandonati, di ottenere un bonus edificatorio fino al 25% e di costruire in deroga alle norme morfologiche e a quanto previsto dal PGT. Tuttavia il TAR della Regione

Lombardia, recentemente, con tre ordinanze nell'ambito di tre ricorsi presentati da altrettanti proprietari di immobili nei confronti del Comune relativamente alla norma sul recupero degli edifici abbandonati del Piano di Governo del Territorio, con i suoi pronunciamenti, nel difendere la norma comunale, ha sollevato il tema di incostituzionalità dell'articolo 40 della Legge Regionale 18/2019, sospende il giudizio perché gli atti siano trasmessi alla Corte Costituzionale. (si allega sotto C edilizia comunicazione presente sul sito del Comune di Milano al riguardo). Note: (allegati sotto C edilizia: istanze accesso atti, lettere atti irreperibili, Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 24.01.2011 N. 602 con Agibilità, con documentazione allegata significativa e stralcio tipi grafici significativi. Domanda di Condonò presentata in data 10.12.2004 PG 1236863/2004 con documentazione significativa e stralci tipi grafici, Dinego degli uffici preposti, comunicazione del 15.07.2005 prot 22023 inviata dalla Direzione generale territorio e urbanistica; domanda di riesame con stralci grafici, rigetto degli uffici preposti con conferma di provvedimento di diniego e di demolizione, sentenza del Tar n. 2523/2014 in data 22.10.2014, ricorso in appello e avviso fissazione udienza. Si allega inoltre, a solo titolo informativo, la documentazione della Super dia ricevuta dall'esecutato, consistente nel solo modulo e in 3 elaborati grafici in pdf".

In punto di regolarità edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dall'arch. Barbara Marchesi nella summenzionata perizia di stima: " *In merito alla conformità edilizia: si richiama quanto sopra esposto, ovvero che gli uffici preposti, non hanno rinvenuto le pratiche edilizie del '97, del '99, del 2005 (atti irreperibili) e del 2011 (richiesta, non evasa, alla data della presente) e che la pratica di Condonò presentata nel 2004, (fatte salve eventuali determinazioni avanti il Consiglio di Stato), alla data della presente, deve considerarsi diniegata e con ordine demolizione e di ripristino dello stato assentito. La scrivente non può pertanto riportare la congruità e conformità edilizia. L'eventuale futuro aggiudicatario, pertanto, potrà provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), tramite pratiche edilizie a sanatoria onerose alla regolarizzazione di quanto realizzato, compiendo inoltre tutte le verifiche ed adempimenti necessari compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio dei titoli, anche in base alle proprie eventuali esigenze nello sviluppo della destinazione d'uso del compendio*

(ammessa/ammissibile- commerciale/residenziale/direzionale prevista dal PGT) del compendio, trattandosi come detto di immobile ristrutturato al "rustico" e ricordando che, alla data della presente, la domanda di condono per la chiusura di terrazzo ad uso ufficio al piano quarto prospiciente il cortile interno e per formazione di sopralzo sottotetto ad uso ufficio (di cui alla scheda catastale sub. 703), è stata respinta con ordine di demolizione e ripristino. Provvedendo inoltre all'aggiornamento catastale. (Il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste). Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede. Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, La scrivente ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2 %.

In merito alla conformità catastale: al sopralluogo parzialmente conforme ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta in quanto le schede non sono risultate aggiornate all'attualità in quanto il compendio è stato fatto oggetto successivamente di opere interne/esterne di modifiche/ristrutturazioni/risanamento, opere per altro non concluse. A meno di alcune porzioni al piano seminterrato e terra, il complesso si presenta allo stato "rustico".

Si richiama altresì quanto dichiarato dal succitato esperto alla pagina due della summenzionata relazione di stima: "Le schede catastali del compendio, non risultano aggiornate all'attualità in quanto il compendio è stato fatto oggetto successivamente di opere interne. esterne di modifiche/ristrutturazioni/risanamento, opere per altro non concluse. A meno di alcune porzioni al piano seminterrato e terra, il complesso si presenta allo stato "rustico". ...Catastalmente i beni risultano prevalentemente destinati ad uffici con un negozio al piano stradale oltre ad un ulteriore piano in cui si trova un ulteriore corpo edilizio (di cui al sub. 703), prospettante via Monte di Pietà, per il quale al momento vi è un ordine di demolizione da parte degli uffici del Condono Edilizio (i rimanda al punto verifiche edilizie) oltre a terrazzi in parte praticabili ed in parte non praticabili".

Si rende noto altresì quanto precisato dall'arch. Barbara Marchesi alla pagina dieci della succitata perizia di stima: Si riporta inoltre la seguente trascrizione, annotata di risoluzione:

• trascrizione contro del 08/03/2018 - registro particolare... registro generale... del 07/03/2018. Atto tra vivi - locazione ultranovennale a favore di trabattoni e associati srl, a carico dell'esecutata trabattoni gestioni srl, gravante su tutti i beni oggetto della presente con annotazione del 28/02/2019 per risoluzione del 28.02.2019 ai nn. 15004/2441".

Si ritiene utile segnalare anche le indicazioni riportate alla pagina undici della predetta relazione tecnico-estimativa in relazione a quanto : *"...indicato nel titolo di provenienza del 2000 (di cui al punto 6, ed allegato sotto B1), come segue: in tale atto il rappresentante della società venditrice ha dichiarato che i beni in oggetto sono sottoposti "a vincolo ai sensi dell'articolo 1, numeri 3 e 4 della Legge 29 giugno 1939 n. 1497", di cui alla delibera della Commissione Provinciale di Milano per la Tutela delle Bellezze Naturali in data 27 novembre 1985, n. 3, pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune di Milano in data 14 marzo 1986, n. 1233". Si riporta inoltre il Vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 parte 3°, apposto con verbale di deliberazione n. 3 del 27.11.1986 della Commissione Provinciale di Milano per la Tutela delle bellezze naturali. Si riporta che tale vincolo (come anche da comunicazione del 15.07.2005 prot 22023 inviata Direzione generale territorio e urbanistica, all'esecutata, allegata sotto C edilizia), specifica, nella delimitazione dell'area denominata "Quartiere di Brera" , che oltre i sedimi delle vie citate, tra le quali via Monte di Pietà, sono comprese le facciate degli edifici posti su entrambi i lati".*

Si fa avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 4.

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

Riguardo alla certificazione energetica, si informano gli interessati all'acquisto che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della

Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Inoltre, sui siti Internet “www.trovoaste.it” - “www.legalmente.net” - “www.entitribunali.it” - “www.aste.immobiliare.it” e www.immobiliare.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia “www.pvp.giustizia.it” si pubblicherà copia dell’ordinanza del Giudice dell’esecuzione, della relazione di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Inoltre, un estratto del presente avviso sarà altresì pubblicato sul quotidiano: “*Il Sole 24 Ore*” .

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

Si informano gli interessati all’acquisto che 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).

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

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano Via Festa del Perdono 1

Per informazioni:

Tel. 02. 87236666 - 02.87236868 - 02.45482769

Cell. 348.2228522

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

pec: francesco.dezuani@milano.pecavvocati.it

Milano, 14 aprile 2021

Il Professionista Delegato

e Custode Giudiziario

Avv. Francesco De Zuani

