

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.G.E. N. 74/2020

G.E. la dott.ssa Caterina Trentini

Promossa da

Condominio Cassiopea (C.F. 97582060154), corrente in Garbagnate Milanese (MI), via Cesare Pavese n. 6, rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Esposito (C.F. SPSGNN66S06D883H) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, via Freguglia n. 10

- creditore precedente -

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

CON MODALITA' ASINCRONA

(art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015)

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Caterina Trentini, del giorno 23 aprile 2021, nonché l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

dei seguenti esperimenti di vendita senza incanto, **in modalità telematica asincrona - con collegamento al portale del gestore della vendita telematica, EDICOM SERVIZI SRL, che opererà con il proprio portale: www.doauction.it -, che si terranno il giorno 29 settembre 2021, con inizio delle operazioni di vendita alle ore 15.00:**

- **Lotto UNO)** prezzo base di Euro 12.000,00 (dodicimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 9.000,00** (novemila/00);

- **Lotto DUE)** prezzo base di Euro 22.000,00 (ventiduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 16.500,00** (sedicimilacinquecento/00);

- **Lotto TRE)** prezzo base di Euro 30.000,00 (trentamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 22.500,00** (ventiduemilacinquecento/00), come previsto dall'art. 571 c.p.c..

Segue descrizione lotti:

Lotto UNO

Nel Comune di Garbagnate Milanese (MI), via Cesare Pavese n. 6, box auto, di circa 26 mq.¹, posto al piano secondo interrato di fabbricato condominiale, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **2**, particella **561**, subalterno **7**, Cat. C/6, classe 8, consistenza 24 mq., superficie catastale totale 26 mq., rendita catastale euro 60,74, via Cesare Pavese n. SC, piano: S2.

Coerenze: a nord, vano ascensore, spazi comuni e box di cui al sub.8; a est, corsello comune; a sud, box di cui al sub. 6; a ovest, corridoio comune.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto DUE

Nel Comune di Garbagnate Milanese (MI), via Cesare Pavese n. 6, box auto, di circa 41 mq.², posto al piano secondo interrato di fabbricato condominiale, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **2**, particella **561**, subalterno **10**, Cat. C/6, classe 8, consistenza 38 mq., superficie catastale totale 41 mq., rendita catastale euro 96,16, via Cesare Pavese n. SC, piano: S2.

¹ superficie commerciale

² superficie commerciale

Coerenze: a nord, box di cui al sub. 11; a est, corsello comune; a sud, box di cui al sub. 9; a ovest, unità di cui ai subb. 43 e 720.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto TRE

Nel Comune di Garbagnate Milanese (MI), via Cesare Pavese n. 6, n. 2 box auto (di fatto uniti), di complessivi 57 mq.³, posti al piano secondo interrato di fabbricato condominiale.

Le sopra descritte unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese (MI) come segue:

- quanto al **box auto sub. 11**, foglio **2**, particella **561**, subalterno **11**, Cat. C/6, classe 8, consistenza 27 mq., superficie catastale totale 28 mq., rendita catastale euro 68,33, via Cesare Pavese n. SC, piano: S2;
- quanto al **box auto sub. 12**, foglio **2**, particella **561**, subalterno **12**, Cat. C/6, classe 8, consistenza 27 mq., superficie catastale totale 31 mq., rendita catastale euro 68,33, via Cesare Pavese n. SC, piano: S2.

Coerenze (a corpo subb. 11 e 12): a nord, terrapieno mappale 178; a est, corsello comune; a sud, box di cui al sub. 10; a ovest, terrapieno.

Stato occupativo dei beni

Tutti i box auto si presentano **liberi**⁴ e le chiavi di accesso ai beni sono nella disponibilità del custode giudiziario.

³ superficie equivalente alla somma delle superfici commerciali dei due box auto (subb. 11 e 12)

⁴ fatta eccezione per residui beni (materiale di arredo e/o di cantiere) privi di valore economico apprezzabile

I beni sono pervenuti in capo all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Ugo Cantiello di Garbagnate Milanese, n. 14686/10075 di repertorio, in data 26.09.2008, trascritto in data 03.10.2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 144423/91224.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

A) La vendita dei cespiti pignorati avrà luogo in **n. 3 (tre) Lotti (denominati Lotto UNO, Lotto DUE e Lotto TRE)**, alle condizioni economiche sopra specificate.

B) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dallo stimatore (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte).

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).

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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'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.

C) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato (**Lotto UNO, offerta minima consentita pari ad Euro 9.000,00 - Lotto DUE, offerta minima consentita pari ad Euro 16.500,00 - Lotto TRE, offerta minima consentita pari ad Euro 22.500,00**).

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

E) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico

dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

F) **Entro le ore 13.00 del giorno 28 settembre 2021 dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

G) Le offerte potranno essere 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 - **EDICOM SERVIZI SRL, che opererà tramite il proprio portale www.doauction.it** -, 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,:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
- 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 a cui l'offerta afferisce;
- 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 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 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.

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 relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (Conto corrente: **Proc. Esec. Imm. RGE 74/2020** - IBAN: **IT46 P084 4001 6030 0000 0256 984** - aperto c/o Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza soc. coop.), per un importo pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto e dovrà, inoltre, essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, 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;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, 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;

e) se l'offerta è formulata da più persone, 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;

f) 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.

H) 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, altresì, 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.

I) Le buste telematiche saranno aperte il giorno 29 settembre 2021, alle ore 15.00.

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 (www.doauction.it) del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 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.

1) **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 offe-

rente 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 indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

2) **in caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra 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 (in particolare, si segnala che le offerte in aumento non potranno essere, con riferimento ai **Lotti UNO e DUE**, inferiori ad **Euro 500,00** e, con riferimento al **Lotto TRE**, inferiori ad **Euro 1.000,00**) 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.

J) 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 in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

K) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione**, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

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 (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

L) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile ogget-

to 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.

M) 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 dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

N) 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 pubblicati 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 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.

Nelle relazioni di stima dell'esperto, arch. Luca Bocchini, si riferisce, tra l'altro, che

• quanto al Lotto UNO:

“7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte il bene staggito fu assistita dai titoli edilizi: Permesso di Costruire 13/08 del 04/03/2009; Variante 13A/08 del 02/08/20210; DIA del 12/11/2010; CIA del 10/02/2011. L'ultimo titolo edilizio inerente alle autorimesse staggite è la DIA del 12/11/2010 e, pertanto, rispetto a quest'ultima sarà valutata la conformità edilizia.

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune: a) DIA 12/11/2021 Prot. N. 29828;

b) Richiesta del Certificato di Agibilità parziale per Palazzina A e box interrati 25/02/2011 Prot.N. 4215 con allegato certificato di collaudo statico;

c) Lettera del Comune del 21/01/2013 contenente non accoglimento della richiesta di agibilità per contestazione di non ultimazione delle urbanizzazioni e mancata fornitura di n°40 piante.

Nel fascicolo edilizio visionato non è stato rinvenuto alcun provvedimento di rilascio dell'agibilità.

7.1. Conformità edilizia:

Durante il sopralluogo peritale è stato possibile verificare le seguenti criticità:

1. difforme ampiezza di una nicchia presso il vano ascensore.

Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità staggita.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e l'ultimo titolo edilizio valido, al fine di evidenziare le difformità riscontrate” (vedi grafica a pagina 7 della relazione di stima del Lotto Uno).

"A parere dello scrivente e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le criticità evidenziate come segue.

La criticità di cui al punto 1, per quanto non in contrasto con le norme di settore vigenti e con le indicazioni del Regolamento Edilizio, può essere ritenuta di natura secondaria e pertanto sanabile mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

Al fine di tener conto della contestazione del Comune inerente alle urbanizzazioni non completate ed alla mancata fornitura di alcune piante, in mancanza di informazioni più precise, non essendo stato possibile, nell'economia della presente relazione, pervenire ad una valutazione certa degli oneri derivanti dagli adempimenti pendenti, si valuterà in via forfettaria un deprezzamento ulteriore di € 2.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie necessarie, anche di un deprezzamento forfettario inerente alla mancata esecuzione delle urbanizzazioni e fornitura di piante contestate dal Comune con nota del 21/01/2013.

7.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'unità ripropone la situazione di progetto e, pertanto, la criticità rilevata nel paragrafo precedente costituisce anche difformità di natura catastale. Sarà necessario aggiornare la scheda catastale dell'immobile staggito.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario";

• quanto al Lotto DUE:

"7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte il bene staggito fu assistita dai titoli edilizi: Permesso di Costruire 13/08 del 04/03/2009; Variante 13A/08 del 02/08/20210; DIA del 12/11/2010; CIA del 10/02/2011. L'ultimo titolo edilizio inerente alle autorimesse staggite è la DIA del 12/11/2010 e, pertanto, rispetto a quest'ultima sarà valutata la conformità edilizia.

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune: a) DIA 12/11/2021 Prot. N. 29828;

b) Richiesta del Certificato di Agibilità parziale per Palazzina A e box interrati 25/02/2011 Prot.N. 4215 con allegato certificato di collaudo statico;

c) Lettera del Comune del 21/01/2013 contenente non accoglimento della richiesta di agibilità per contestazione di non ultimazione delle urbanizzazioni e mancata fornitura di n°40 piante.

Nel fascicolo edilizio visionato non è stato rinvenuto alcun provvedimento di rilascio dell'agibilità.

7.1. Conformità edilizia:

Durante il sopralluogo peritale è stato possibile verificare le seguenti criticità:

1. difforme larghezza e profondità del vano, difforme dimensione del vano di accesso.

Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità staggita.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e l'ultimo titolo edilizio valido, al fine di evidenziare le difformità riscontrate" (vedi grafica a pagina 7 della relazione di stima del Lotto DUE).

"A parere dello scrivente e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le criticità evidenziate come segue.

Le criticità di cui al punto 1, per quanto non in contrasto con le norme di settore vigenti e con le indicazioni del Regolamento Edilizio, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabile mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

Al fine di tener conto della contestazione del Comune inerente alle urbanizzazioni non completate ed alla mancata fornitura di alcune piante, in mancanza di informazioni più precise, non essendo stato possibile, nell'economia della presente relazione, pervenire ad una valutazione certa degli oneri derivanti dagli adempimenti pendenti, si valuterà in via forfettaria un deprezzamento ulteriore di € 2.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie necessarie, anche di un deprezzamento forfettario inerente alla mancata esecuzione delle urbanizzazioni e fornitura di piante contestate dal Comune con nota del 21/01/2013.

7.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'unità ripropone la situazione di progetto e, pertanto, la criticità rilevata nel paragrafo precedente costituisce anche difformità di natura catastale. Sarà necessario aggiornare la scheda catastale dell'immobile staggito.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario";

• quanto al Lotto TRE:

"7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte i beni staggiti fu assistita dai titoli edilizi: Permesso di Costruire 13/08 del 04/03/2009; Variante 13A/08 del 02/08/20210; DIA del 12/11/2010; CIA del 10/02/2011. L'ultimo titolo edilizio inerente alle autorimesse staggite è la DIA del 12/11/2010 e, pertanto, rispetto a quest'ultima sarà valutata la conformità edilizia.

5.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune: a) DIA 12/11/2021 Prot. N. 29828;

b) Richiesta del Certificato di Agibilità parziale per Palazzina A e box interrati 25/02/2011 Prot.N. 4215 con allegato certificato di collaudo statico;

c) Lettera del Comune del 21/01/2013 contenente non accoglimento della richiesta di agibilità per contestazione di non ultimazione delle urbanizzazioni e mancata fornitura di n°40 piante.

Nel fascicolo edilizio visionato non è stato rinvenuto alcun provvedimento di rilascio dell'agibilità.

5.1. Conformità edilizia:

Durante il sopralluogo peritale è stato possibile verificare le seguenti criticità:

- 1. difforme accorpamento di due unità attigue mediante demolizione di gran parte del tavolato di separazione;*
- 2. difforme profondità dell'authorimessa e difformi dimensioni dei vani di accesso.*

Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia delle unità staggite.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e l'ultimo titolo edilizio valido, al fine di evidenziare le difformità riscontrate" (vedi grafica a pagina 8 della relazione di stima del lotto TRE).

"A parere dello scrivente e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le criticità evidenziate come segue.

Le criticità di cui ai punti 1 e 2, per quanto non in contrasto con le norme di settore vigenti e con le indicazioni del Regolamento Edilizio, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

Al fine di tener conto della contestazione del Comune inerente alle urbanizzazioni non completate ed alla mancata fornitura di alcune piante, in mancanza di informazioni più precise, non essendo stato possibile, nell'economia della presente relazione, pervenire ad una valutazione certa degli oneri derivanti dagli adempimenti pendenti, si valuterà in via forfettaria un deprezzamento ulteriore di € 2.000,00 per ognuna delle due

unità staggite. Si calcola il deprezzamento complessivo forfettario pari a €. 4.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie necessarie, anche di un deprezzamento forfettario inerente alla mancata esecuzione delle urbanizzazioni e fornitura di piante contestate dal Comune con nota del 21/01/2013.

5.2. Conformità catastale

La documentazione catastale delle due unità staggite ripropone la situazione di progetto e, pertanto, le criticità rilevate nel paragrafo precedente costituiscono anche difformità di natura catastale. La documentazione catastale dovrà essere aggiornata, riportando l'accorpamento delle due unità in unica scheda.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario".

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica del bene si rinvia, comunque, alla lettura integrale delle relazioni di stima dell'arch. Luca Bocchini pubblicate, tra gli altri, sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Caterina Trentini, con ordinanza in data 19 novembre 2020, ha nominato custode del compendio pignorato il sottoscritto professionista

delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

Si segnala, altresì, che sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetrie, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, quindi, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

avv. Luca Perata con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n.24

Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:

l.perata@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:

martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.00

Milano, lì 29 giugno 2021

Il professionista delegato

(Avv. Luca Perata)