

Avv. Luca Perata
20129 Milano – V.le Bianca Maria 24
Telefoni 02-72010539 – 02-76390458
Fax 02-72011186

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
Procedura Esecutiva Immobiliare
R.G.E. N. 1037/2024

G.E. la dott.ssa Laura Cesira Stella

Promossa da

Creditore procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

con l'intervento di

Creditori intervenuti (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

contro

Debitori esecutati (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' ASINCRONA
(art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015

Il sottoscritto professionista delegato, avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Caterina Trentini, ora dott.ssa Laura Cesira Stella, del giorno 12 giugno 2025, nonché l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto, **con modalità telematica asincrona – attraverso il collegamento al portale del gestore della vendita telematica, GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, che opererà con il proprio portale: www.gobidreal.it** - che si terrà il giorno **21 gennaio 2026, con inizio delle operazioni di vendita alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 111.000,00 (centoundicimila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti in conformità all'elaborato redatto dall'esperto nominato dal Tribunale, arch. Cristina Marchesi.

LOTTO UNICO

Nel Comune di Masate (MI), via Ronchetti n. 9 (catastralmente, via Ronchetti), **appartamento ad uso abitazione**, posto al piano primo, composto da soggiorno/cottura, disimpegno, due bagni, due locali, oltre a terzo locale “ad uso cameretta”, due balconi, con **cantina** pertinenziale al piano interrato e, sempre al piano interrato del fabbricato, **vano ad uso autorimessa privata** con accesso da Via Circonvallazione.

Le sopra descritte unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Masate come segue:

- quanto all'appartamento con cantina, foglio 3, particella 28, subalterno 10, Cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90 mq. (totale, escluse aree scoperte, 89 mq.), rendita catastale Euro 227,76, via Ronchetti, piano: S1-1.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario, come da rogito: vano scala ed appartamento di terzi, via Ronchetti, proprietà di terzi, area comune e appartamento di terzi.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario, come da rogito: autorimessa di terzi e cantina di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, autorimessa al sub. 9;

- quanto al vano ad uso autorimessa, foglio 3, particella 28, subalterno 26, Cat. C/6, classe 5, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 15 mq, rendita catastale euro 39,51, via Circonvallazione, piano: S1.

Coerenze del vano ad uso autorimessa, come da rogito: enti comuni, autorimessa di terzi, cantina al sub.11, proprietà di terzi e autorimessa di terzi.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Stato occupativo del bene

I beni sono occupati, senza titolo opponibile alla procedura, dai debitori esecutati.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

A) La vendita del cespite pignorato avrà luogo in unico lotto, alle condizioni economiche sopra specificate.

B) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia / relazione di stima immobiliare redatta dall'esperto stimatore, arch. Cristina Marchesi (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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) 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 (**offerta minima consentita pari ad Euro 111.000,00 (centoundicimila/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 20 gennaio 2026 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 - **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, che opererà con il proprio portale: www.gobidreal.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@giustiziacer.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 offertenti.

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). Si precisa, inoltre, che al termine per il versamento del saldo prezzo non si applica la sospensione feriale dei termini processuali;
- 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 1037/2024** – IBAN: **IT16G0844001603000000257943**, aperto presso Banca di Credito Cooperativo Carate Brianza e Treviglio 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'accreditamento 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 delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

I) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (21 gennaio 2026, a partire dalle 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.gobidreal.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 dogliananza 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 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 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 dall'avviso di vendita (in particolare, si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00) 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.

3) in caso di assenza di offerte:

nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

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, che non potrà essere prorogato, per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione.** Si precisa, inoltre, che per il saldo prezzo non si applica la sospensione feriale dei termini.

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

Dovrà, inoltre, fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

L) 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.

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 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 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.

Nella relazione di stima / perizia dell’esperto, arch. Cristina Marchesi, si riferisce, tra l’altro, che:

“5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente:

atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d’uso

Si riporta:

Convenzione stipulata con il Comune di Masate con atto a rogito notaio Enrico Lainati di Milano, in data 26 ottobre 1987, rep. n. 84511/10282, trascritta a Milano 2 il 16 novembre 1987 ai nn. 58443/81830, avente oggetto un’area inserita in un piano di recupero ai sensi e per gli effetti della L.R. n.22 del 4 luglio 1986, approvata dal Consiglio Comunale di Masate in data 25/09/1986 con delibera n. 88 esecutiva ai sensi di legge.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto (all. 2-Convenzione edilizia) ...omissis...

Dalla lettura della Convenzione con allegati ricevuta si osserva quanto segue:

- nella suddetta convenzione non è indicata la scadenza.

La scrivente osserva quindi che, in assenza di una clausola limitativa, i vincoli (prezzo massimo, requisiti soggettivi, ecc.) restino validi fino a espressa rimozione, tramite atto di affrancazione o altra deliberazione comunale.

N.B: *Si ritiene pertanto riportare all'eventuale futuro aggiudicatario che l'eventuale successiva vendita dei beni avrà da sottostare agli obblighi portati dalla Convenzione sia per quanto riguarda i prezzi di cessione che di locazione, nonché per i requisiti soggettivi degli assegnatari delle unità abitative.*

Inoltre, dalla lettura del verbale di deliberazione del consiglio comunale allegato alla convenzione, di cui si allegano n. 2 stralci, si rileva che detto Piano integrato parrebbe essere stato finanziato in tutto/in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020" (cfr., anche, pag. 10 della relazione di stima)

“7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Masate, in zona prevalentemente residenziali– Nuclei di antica formazione (art. 57 Nda PTM, fonte: nuovo PGT)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per i beni in oggetto.

- Concessione Edilizia n. 22/87 rilasciata dal Comune in data 27/10/1987 e successiva variante n. 44 in data 30/11/1989;*
- Dichiarazione di Abitabilità rilasciata i data 13/02/1990 per via Ronchetti e via Circonvallazione*

Si ricorda che l'area su cui sono stati realizzati i beni oggetto della presente è inserita in un piano di recupero ai sensi e per gli effetti della L.R. n.22 del 4 luglio 1986, approvata dal Consiglio Comunale di Masate in data 25/09/1986 con delibera n. 88 esecutiva ai sensi di legge con Convenzione stipulata con il Comune di Masate con atto a rogito notaio Enrico Lainati di Milano, in data 26 ottobre 1987, rep. n. 84511/10282, trascritta a Milano 2 il 16 novembre 1987 ai nn. 58443/8183.

Come già riportato al punto 5.1 della presente, la scrivente ha quindi inviato richiesta al settore urbanistica del Comune di Masate per ricevere copia della Convenzione, per sapere se i beni in oggetto debbano sottostare, per la successiva vendita, ai vincoli presenti nella convenzione stipulata con il Comune di Masate e per verificare se gli immobili in oggetto siano stati eventualmente realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020, atteso che, nei documenti messi a disposizione dagli Uffici durante l'accesso atti, nulla è stato rinvenuto al riguardo (neanche la convenzione).

Il Comune ha unicamente risposto inviando copia della Convenzione sopra citata comprensiva di allegati, non rispondendo alle richieste della scrivente.

Dalla lettura della Convenzione con allegati ricevuta si osserva quanto segue:

- nella suddetta convenzione non è indicata la scadenza.

La scrivente osserva quindi che, in assenza di una clausola limitativa, i vincoli (prezzo massimo, requisiti soggettivi, ecc.) restino validi fino a espressa rimozione, tramite atto di affrancazione o altra deliberazione comunale.

N.B: Si ritiene pertanto riportare all'eventuale futuro aggiudicatario che l'eventuale successiva vendita dei beni avrà da sottostare agli obblighi portati dalla Convenzione sia per quanto riguarda i prezzi di cessione che di locazione, nonché per i requisiti soggettivi degli assegnatari delle unità abitative.

Inoltre, dalla lettura del verbale di deliberazione del consiglio comunale allegato alla convenzione, di cui si allegano n. 2 stralci, si rileva che detto Piano integrato parrebbe essere stato finanziato in tutto/in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020" (cfr., anche, pag. 13 relazione di stima).

“7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

corpo A

Alla data del sopralluogo (01/04/2025) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 24/11/1989 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione spazi interni per formazione di piccola cameretta tra la zona cotta ed il disimpegno notte.

corpo B

Alla data del sopralluogo (01/04/2025) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 24/11/1989 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle modifiche riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria e relativo aggiornamento catastale. Tali documentazioni, comprese di aggiornamento catastale, oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste”.

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti anche alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica del bene si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima / perizia dell'arch. Cristina Marchesi pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it.

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita del 14.04.1998, autenticato nelle firme dal Notaio dott. Carlo Conti di Monza, repertorio n. 1166/533, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/04/1998, ai numeri 27832 di reg. gen. e 20288 di reg. part.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Laura Cesira Stella, con decreto in data 21.11.2024, 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, all'indirizzo: pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche) è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia/relazione di stima, planimetrie, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli

interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla relazione di stima.

Si segnala, inoltre, che al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*", nonché sui siti internet e sulle testate giornalistiche così come previste dal provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 12.06.2025.

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 17 novembre 2025

Il professionista delegato,
nonché referente della procedura

(avv. Luca Perata)