

TRIBUNALE DI MILANO  
RGE 1393/2018 Dott.ssa Trentini  
PROMOSSA DA

Creditore procedente (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 ASINCRONA

PRIMO ESPERIMENTO

In data 20 ottobre 2022 ore 10.00

L'avv. Mara Calembò, con Studio in Basiglio (Mi), Palazzo dei Cigni snc (e-mail segreteria.basiglio@fclegali.it, tel. 0290751665 e fax 0290785079), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* cpc, come da provvedimento in data 10/03/2022 del Giudice dell'Esecuzione

AVVISA

- della vendita del diritto di piena proprietà, per l'intero, degli immobili pignorati, in calce descritti;
- che le offerte potranno essere presentate ESCLUSIVAMENTE CON MODALITA' TELEMATICA (vd. paragrafo 1)
- l'eventuale gara si svolgerà in modalità **telematica asincrona**, ex artt. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e 2 co.1, lettera h) del D.M. 32/2015 (i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura); (vd. paragrafo 2);
- gestore della vendita telematica: **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA**
- referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Mara Calembò;

LOTTO 1

Prezzo base € 268.000,00 (euro duecentosessantottomila/00)

Offerta minima € 201.000,00 (euro duecentounomila/00)

Eventuale gara in aumento minimo di € 5.000,00

Descrizione dell'immobile

Appartamento situato in Cesano Boscone (MI), via Cavalieri di Vittorio Veneto 6, posto al piano rialzato, composto di 3 locali con cucina abitabile, ingresso, disimpegno, bagno e balcone, con annessa cantina di 3 vani al piano seminterrato, catastalmente censito al NCEU di Cesano Boscone al foglio 2, mappale 158 sub 702, Categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale: 120 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita € 464,81.

Coerenze dell'appartamento PT, da nord in senso orario: a.u.i. e corpo scala, pianerottolo comune e cortile comune, cortile comune su 2 lati; Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario: terrapieno e corpo scala, terrapieno e corpo scala e cortile comune, cortile comune su 2 lati.

Conformità urbanistica difforme. Cantina al PS1: Cambio di destinazione d'uso del vano minore da cantina a bagno, cambio di destinazione d'uso del vano maggiore da cantina a cucina

Conformità edilizia difforme. Appartamento al PR: diminuzione della superficie della camera adiacente al bagno in favore dell'ampliamento di quest'ultimo, diminuzione della superficie della camera adiacente al soggiorno in favore dell'ampliamento di quest'ultimo.

Cantina al PS1: Cambio di destinazione d'uso del vano minore da cantina a bagno, cambio di destinazione d'uso del vano maggiore da cantina a cucina

Conformità catastale difforme. Appartamento al PR: diminuzione della superficie della camera adiacente al bagno in favore dell'ampliamento di quest'ultimo, diminuzione della superficie della camera adiacente al soggiorno in favore dell'ampliamento di quest'ultimo. Cantina al PS1, cambio di destinazione d'uso del vano minore da cantina a bagno, cambio di destinazione d'uso del vano maggiore da cantina a cucina.

Ripristini: Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili urbanistico-edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo, tra un minimo di € 8.000,00 ed un massimo di € 10.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 9.000,00, comprensivo anche di spese tecniche. Salvo diverse determinazioni dei tecnici specialisti competenti.

Documentazione in materia di installazione impianti: Non rinvenuta. Secondo quanto riferito dalla proprietà, presente al sopralluogo effettuato in data 09/05/2019, gli impianti elettrico e di riscaldamento risultano essere in comune con altra unità immobiliare situata sullo stesso pianerottolo, non oggetto della presente procedura esecutiva. Inoltre, dalla sola analisi visiva dello stato dei luoghi e senza l'ausilio di strumentazione e tecnici specialisti impiantisti, non risulta chiara la distribuzione dei canali di scarico e di esalazione in copertura. Sembrerebbe inoltre che il comignolo dedicato alle caldaie poste sul lato nord-est del fabbricato sia situato nelle immediate vicinanze della finestra ricavata dell'abbaino posto a nord-est ed afferente all'appartamento mansardato identificato con il subalterno 706. Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario ad una revisione specialistica impiantistica e ad eventuali modifiche da apportare agli impianti elettrico e di riscaldamento, comprensivo anche di interventi su parti comuni, tra un minimo di € 5.000,00 ed un massimo di € 7.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 6.000,00, comprensivo anche di spese tecniche per eventuali sanatorie condominiali. Salvo diverse determinazioni dei tecnici specialisti competenti.

Stato occupativo: occupato con titolo non opponibile alla procedura. Ordine di liberazione emesso.

\*\*\*

## LOTTO 2

Prezzo base € 462.000,00 (euro quattrocentosessantaduemila/00)

Offerta minima € 346.500,00 (euro trecentoquarantaseimilacinquecento/00)

Eventuale gara in aumento minimo di € 5.000,00

### Descrizione dell'immobile

Appartamento situato in Cesano Boscone (MI), via Cavalieri di Vittorio Veneto 6, posto al piano 1, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 5 locali con cucina a vista, 2 disimpegni, 3 cabine armadio, 2 bagni, 4 balconi e ascensore con ingresso diretto nel locale soggiorno, censito al NCEU di Cesano Boscone al foglio 2, mappale 158, sub. 704, Categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9,5, Superficie catastale totale: 182 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 174 mq, rendita € 1.054,86.

Coerente: a.u.i. e corpo scala, pianerottolo comune e cortile comune, cortile comune su 2 lati.

Conformità urbanistica: conforme.

Conformità edilizia difforme. Nelle pratiche edilizie visionate risulta regolarmente dichiarato ed assentito il terrazzo posto in adiacenza alla facciata nord-ovest. Non risulta invece dichiarato quello confinante e comunicante col primo, anche se posto ad un livello leggermente inferiore, e ricavato sulla copertura del box identificato con il sub 708. L'opera descritta risulta in ogni caso sanabile essendo la superficie coperta occupata di fatto già dichiarata per la presenza del box sottostante.

Conformità catastale: difforme. Nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. non risultano rappresentati i seguenti elementi: il terrazzo posto in adiacenza alla facciata nord-ovest, il terrazzo confinante e comunicante col primo, anche se posto ad un livello leggermente inferiore, e ricavato sulla copertura del box identificato con il sub 708.

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 6.000,00 ed un massimo di € 8.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 7.000,00, comprensivo anche di spese tecniche per eventuali sanatorie condominiali. Salvo diverse determinazioni dei tecnici specialisti competenti.

Il futuro acquirente dell'immobile oggetto di stima dovrà necessariamente prestare consenso all'eventuale sanatoria che dovrebbe avere per oggetto il terrazzo del piano sovrastante.

Documentazione in materia di installazione impianti: Non rinvenuta.

Si segnala che, dalla sola analisi visiva dello stato dei luoghi e senza l'ausilio di strumentazione e tecnici specialisti impiantisti, non risulta chiara la distribuzione dei canali di scarico e di esalazione in

copertura. Sembrerebbe inoltre che il comignolo dedicato alle caldaie poste sul lato nord-est del fabbricato sia situato nelle immediate vicinanze della finestra ricavata dell'abbaino posto a nord-est ed afferente all'appartamento mansardato identificato con il subalterno 706.

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario ad una revisione specialistica impiantistica e ad eventuali modifiche da apportare agli impianti elettrico e di riscaldamento, comprensivo anche di interventi su parti comuni, tra un minimo di € 5.000,00 ed un massimo di € 7.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 6.000,00, comprensivo anche di spese tecniche per eventuali sanatorie. Salvo diverse determinazioni dei tecnici specialisti competenti.

Stato occupativo: occupato dal debitore. L'ordine di liberazione verrà emesso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

\*\*\*

### LOTTO 3

Prezzo base € 445.000,00 (euro quattrocentoquarantacinquemila/00)

Offerta minima € 333.750,00 (euro trecentotrentatremilasettecentocinquanta/00)

Eventuale gara in aumento minimo di € 5.000,00

#### Descrizione dell'immobile

Appartamento situato in Cesano Boscone (MI), via Cavalieri di Vittorio Veneto 6, posto al piano 2, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 4 locali con cucina a vista, 3 disimpegni, 2 cabine armadio, 3 bagni, 1 balcone perimetrale e ascensore con ingresso diretto nel locale soggiorno, censito al NCEU di Cesano Boscone al foglio 2, mappale n 158, Sub. 705, categoria A/3; classe 4; consistenza vani 10; Superficie catastale totale: 186 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 173 mq; rendita € 1.110,38.

CoerENZE: a.u.i. e corpo scala, pianerottolo comune e cortile comune, cortile comune su 2 lati.

Conformità urbanistica: difforme. Per la realizzazione dell'unità immobiliare di cui al sub 705 al P2 in data 17/01/2000 è stata presentata istanza per Concessione edilizia - n 4/2000 - pg n 632 - per realizzazione di sopralzo e modifiche interne (PS1/P2/P3 sottotetto) - con conseguente verifica dei parametri urbanistici in riferimento alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 - Tognoli - Disposizioni in materia di parcheggi. Come meglio indicato in perizia, la verifica predetta non risulta più garantita alla data odierna, in base agli elementi verificabili in quanto oggetto di esecuzione, per le ragioni di seguito esposte:

- riduzione della superficie destinata a parcheggio per il sub 708 a causa dello spostamento del tavolato perimetrale posto a nord-ovest a separazione da altra unità immobiliare non oggetto dell'esecuzione
- effettiva impossibilità di utilizzare il vano destinato ad autorimessa per la mancanza di accesso dedicato ad autovetture

Si precisa che nelle pratiche edilizie messe a disposizione dal comune di Cesano Boscone e visionate dalla scrivente non è stata riscontrata la richiesta di costituzione di vincolo di pertinenzialità tra l'unità oggetto di stima identificata al sub 705 ed altre unità specifiche destinate a box o posto auto.

Conformità edilizia: difforme. Nelle pratiche edilizie visionate non risulta dichiarato il terrazzo posto in adiacenza alla facciata nord-ovest. L'opera descritto risulta in ogni caso sanabile essendo la superficie coperta occupata di fatto già dichiarata per la presenza del sottostante terrazzo al P1 afferente al sub 704.

Conformità catastale: difforme. Nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. non risulta rappresentato il terrazzo posto in adiacenza alla facciata nord-ovest. Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili urbanistico-edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 10.000,00 ed un massimo di € 16.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 13.000,00, comprensivo anche di spese tecniche per eventuali sanatorie condominiali. Salvo diverse determinazioni dei tecnici specialisti competenti.

Nb. Il futuro acquirente dell'immobile oggetto di stima dovrà necessariamente acquisire il consenso del proprietario dell'unità sottostante per la presentazione di istanza di sanatoria che dovrebbe avere per oggetto il terrazzo le cui strutture poggiano su quello della proprietà sottostante

Documentazione in materia di installazione impianti: Non rinvenuta

Secondo quanto riferito dalla proprietà, presente al sopralluogo effettuato in data 09/05/2019, gli impianti elettrico e di riscaldamento risultano essere in comune con altre unità immobiliare situata al P3, sempre oggetto della presente procedura esecutiva, vale a dire i subalterni 706 e 707.

Inoltre, dalla sola analisi visiva dello stato dei luoghi e senza l'ausilio di strumentazione e tecnici specialisti impiantisti, non risulta chiara la distribuzione dei canali di scarico e di esalazione in copertura.

Sembrerebbe inoltre che il comignolo dedicato alle caldaie poste sul lato nord-est del fabbricato sia situato nelle immediate vicinanze della finestra ricavata dell'abbaino posto a nord-est ed afferente all'appartamento mansardato identificato con il subalterno 706.

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario ad una revisione specialistica impiantistica e ad eventuali modifiche da apportare agli impianti elettrico e di riscaldamento, comprensivo anche di interventi su parti comuni, tra un minimo di € 5.000,00 ed un massimo di € 7.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 6.000,00, comprensivo anche di spese tecniche per eventuali sanatorie condominiali. Salvo diverse determinazioni dei tecnici specialisti competenti.

Stato occupativo: occupato con titolo non opponibile alla procedura. Ordine di liberazione emesso.

\*\*\*

#### LOTTO 4

Prezzo base € 138.000,00 (euro centotrentottomila/00)

Offerta minima € 103.500,00 (euro centotremilacinquecento/00)

Eventuale gara in aumento minimo di € 2.500,00

#### Descrizione dell'immobile

Appartamento situato in Cesano Boscone (MI), via Cavalieri di Vittorio Veneto 6, appartamento mansardato posto al P3, con accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno, bagno, cabina armadio e ripostiglio, censito al NCEU di Cesano Boscone al foglio n. 2, mappale n. 158, sub. 706, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale: 59 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 59 mq, rendita € 348,61.

Coerenze, da nord in senso orario: a.u.i. e corpo scala, pianerottolo comune e cortile comune, cortile comune, cortile comune

Conformità urbanistica: conforme.

Conformità edilizia: conforme.

Conformità catastale: conforme.

Documentazione in materia di installazione impianti: Non rinvenuta. Secondo quanto riferito dalla proprietà, presente al sopralluogo effettuato in data 09/05/2019, gli impianti elettrico e di riscaldamento risultano essere in comune con altre unità immobiliare situata al P2 e al P3, sempre oggetto della presente procedura esecutiva, vale a dire i subalterni 705 e 707.

Inoltre, dalla sola analisi visiva dello stato dei luoghi e senza l'ausilio di strumentazione e tecnici specialisti impiantisti, non risulta chiara la distribuzione dei canali di scarico e di esalazione in copertura.

Sembrerebbe inoltre che il comignolo dedicato alle caldaie poste sul lato nord-est del fabbricato sia situato nelle immediate vicinanze della finestra ricavata dell'abbaino posto a nord-est ed afferente all'appartamento mansardato identificato con il subalterno 706.

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario ad una revisione specialistica impiantistica e ad eventuali modifiche da apportare agli impianti elettrico e di riscaldamento, comprensivo anche di interventi su parti comuni, tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 5.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 4.000,00, comprensivo anche di spese tecniche per eventuali sanatorie condominiali.

Salvo diverse determinazioni dei tecnici specialisti competenti.

Stato occupativo: occupato con titolo non opponibile alla procedura. Ordine di liberazione emesso.

\*\*\*\*

#### LOTTO 5

Prezzo base € 141.000,00 (euro centoquarantunomila/00)

Offerta minima € 105.750,00 (euro centocinquemilasettecentocinquanta/00)

Eventuale gara in aumento minimo di € 2.500,00

#### Descrizione dell'immobile

Appartamento situato in Cesano Boscone (MI), via Cavalieri di Vittorio Veneto 6, appartamento mansardato posto al P3, con accesso dalla prima porta a destra salendo le scale, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno, bagno, cabina armadio e ripostiglio, catastalmente censito al NCEU di Cesano Boscone al fg. n. 2, mappale 158, subalterno 707, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale: 62 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 62 mq, rendita € 348,61.

Coerenze, da nord in senso orario vuoto su a.u.i. stessa proprietà, vuoto su a.u.i. stessa proprietà e cortile comune e pianerottolo comune, corpo scala e a.u.i.

Conformità urbanistica: conforme.

Conformità edilizia: conforme.

Conformità catastale: conforme

Documentazione impiantistica: non rinvenuta.

Secondo quanto riferito dalla proprietà, presente al sopralluogo effettuato in data 09/05/2019, gli impianti elettrico e di riscaldamento risultano essere in comune con altre unità immobiliare situata al P2 e al P3, sempre oggetto della presente procedura esecutiva, vale a dire i subalterni 705 e 706.

Inoltre, dalla sola analisi visiva dello stato dei luoghi e senza l'ausilio di strumentazione e tecnici specialisti impiantisti, non risulta chiara la distribuzione dei canali di scarico e di esalazione in copertura.

Sembrerebbe inoltre che il comignolo dedicato alle caldaie poste sul lato nord-est del fabbricato sia situato nelle immediate vicinanze della finestra ricavata dell'abbaino posto a nord-est ed afferente all'appartamento mansardato identificato con il subalterno 706.

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario ad una revisione specialistica impiantistica e ad eventuali modifiche da apportare agli impianti elettrico e di riscaldamento, comprensivo anche di interventi su parti comuni, tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 5.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 4.000,00, comprensivo anche di spese tecniche per eventuali sanatorie condominiali. Salvo diverse determinazioni dei tecnici specialisti competenti

Stato occupativo: occupato con titolo non opponibile alla procedura. Ordine di liberazione emesso.

\*\*\*

#### INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Provenienza: l'atto di provenienza risulta riferito ad appezzamento di terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Pratiche edilizie: Si riportano di seguito ed in ordine cronologico i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso il comune di Cesano Boscone: •

12/03/1971 domanda per ottenimento permesso all'esecuzione di lavori edili - n 35/71 - pg 2998 - realizzazione recinzione • 24/04/1971 Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili - n 35/71 - realizzazione recinzione • 17/11/1971 Istanza - denuncia di opere edili n 160/71 -pg n 12448 Palazzina ad uso civile abitazione con magazzino - PT/P1 • 01/03/1972 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n 160/71 - pg n 1700 riferito a PT/P1 • 12/04/1972 istanza per esecuzione di lavori edili- n 33/72 - pg n 3970 Variante interna al PT al progetto 160/71 • 24/05/1972 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n 33/72 - pg n 3970 Variante interna al PT al progetto 160/71 • 22/08/1973 istanza per esecuzione di lavori edili - pg n 6466 riferito a PT/P1/sottotetto non abitabile • 10/10/1973 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n 47/73 - pg n 6466 riferito a PT/P1/sottotetto non abitabile • 04/02/1974 domanda per ottenimento permesso di abitabilità - pg n 836 Pratiche 160/71 33/72 47/73 • 05/04/1976 domanda per ottenimento permesso all'esecuzione di lavori edili - n 34/76 - pg 1566 - realizzazione cancelletto pedonale • 02/09/1976 Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili - n 34/76 - realizzazione recinzione • 24/06/1976 Dichiarazione di abitabilità n 160/71 - riferita a PT/P1 • 23/07/1982 domanda per ottenimento concessione all'esecuzione di lavori edili - n 83/82 pg n 6110 - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione • 09/02/1983 Concessione edilizia - n 83/82 - pg 6110 - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione • 28/06/1984 domanda per ottenimento concessione all'esecuzione di lavori edili - n 92/84 - pg 7807 - variante alla pratica 83/82 - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione e formazione di cantina - riferito a PS1/PT-PR (P1 e sottotetto non abitabile) • 05/11/1985 Istanza Condono - n 16/85 - pg 10972 - deposito e box • 20/06/1986 Richiesta permesso di abitabilità n 7049 - riferita al piano terreno • 05/11/1986 Dichiarazione di abitabilità n 75/88 - riferita al piano terreno • 15/07/1988 Richiesta di Concessione edilizia - n 75/88 - pg 8686 - modifiche interne e di facciata riferito a PS1/PR/P1 (sottotetto non abitabile al P2) • 11/01/1989 Autorizzazione a Richiesta di Concessione edilizia - n 75/88 - pg 11094 • 21/03/1991 Concessione edilizia in sanatoria - n 16/85 - pg 4033 - deposito e box • 17/01/2000 Istanza per Concessione edilizia - n 4/2000 - pg n 632- realizzazione di sopralzo e modifiche interne - PS1/P2/P3 sottotetto • 29/03/2000 Concessione edilizia - n 4/2000 - pg n 4441 - realizzazione di sopralzo e modifiche interne - PS1/P2/P3 sottotetto • 12/06/2001 Istanza per Variante alla C.E. 4/2000 - n 76/01 - pg n 7757 • 01/10/2001 Concessione edilizia - n 76/2001 - pg n 12736 - variante alla pratica n 4/2010/12/2004 Istanza per ottenimento permesso di costruire in sanatoria - n 53/04 - pg n 13984 - cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in abitabile - riferito a P3 sottotetto • 16/09/2005 integrazione Istanza per ottenimento permesso di costruire in sanatoria - n 53/04 - pg n 10712 - cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in abitabile - riferito a P3 sottotetto • 19/10/2005 DIA in sanatoria - art 37 - n 132/2005 - pg n 12111 - unione 2 alloggi al P1



in unica unità immobiliare – riferita al P1 • 18/09/2006 Permesso di costruire in sanatoria - n 53/04 – cambio di destinazione d’uso da sottotetto non abitabile in abitabile - riferito a P3 sottotetto.

#### ALTRE TRASCRIZIONI

Trascrizione di concessione di tombinatura: Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 12/06/1973 ai nn. 33011/28438 derivante da scrittura privata in autentica del 18/05/1973 a firma del Dott. Marco Orombelli (notaio in Milano) - rep. n. 27042

#### ALTRE INFORMAZIONI:

Presso il compendio di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di stima non risulta costituito un condominio, in quanto gli immobili appartengo ad unico proprietario. In seguito alla vendita esecutiva, nel caso in cui i Lotti vengano trasferiti a soggetti diversi, si verrà a creare una comunione sulle parti comuni (es. scale, cortile, cancello, ingresso, etc). e non risulta la presenza di un’amministrazione condominiale.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA PER CIASCUN LOTTO

**TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:** le offerte dovranno essere **depositate entro le ore 13.00** del giorno antecedente l’esperimento di vendita fissato nel presente avviso (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’OFFERTA È IRREVOCABILE.** per il termine di 120 gg ex art. 571, co 3 cpc, anche per l’ipotesi in cui la vendita venga sospesa.

**Saranno dichiarate inefficaci** le offerte pervenute oltre il termine stabilito nell’avviso di vendita, le offerte non firmate digitalmente, le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base d’asta, le offerte prive della cauzione nella misura indicata, le offerte del tutto prive di cauzione (ovvero qualora nel giorno e nell’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l’accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura), le offerte pervenute da un presentatore che non coincida con l’offerente (salva l’ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma, o 571 primo comma c.p.c., o 583 c.p.c. e l’ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti e dovrà allegare copia 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), le offerte pervenute da persone non munite della relativa capacità giuridica, o dei poteri di rappresentanza. Saranno, inoltre, escluse le offerte presentate da stranieri soggiornanti e privi di regolare permesso di soggiorno, o stranieri non soggiornanti in assenza di trattati internazionali e condizione di reciprocità.

\*\*\*

#### **1) PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA**

Le offerte devono essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche**, tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia.

**Compilazione dell'offerta:** l'offerta è compilabile esclusivamente via web ed è accessibile tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, dalla scheda dell'immobile, tramite un pulsante che rinvia al sito del Gestore della vendita (si consiglia di consultare il "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche).

**Sottoscrizione dell'offerta con firma digitale:** 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

**Modalità di invio dell'offerta:** l'offerta dovrà essere inviata a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it in formato ".zip.p7m", con oggetto vuoto e priva di testo.

**Presentatore:** 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., o 583 c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

**Versamento della cauzione:** la cauzione dovrà essere versata con bonifico effettuato sul conto corrente della procedura, così intestato: "Tribunale di Milano RGE1393/2018 Esec. Imm.re." IBAN IT06R0103034211000001899538" per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte.

**Contenuto dell'offerta:** 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 della 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;
- 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), per la restituzione della cauzione, per il caso in cui non si rimanga aggiudicatari;

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.

**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;

c) Regime patrimoniale: Inserire una dichiarazione di essere di stato civile libero, oppure di essere coniugato o unito civilmente in comunione/separazione dei beni. Se 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 minorenni 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 avvenuto consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

**Pagamento del bollo:** 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 (il bollo può essere pagato tramite il sito del Ministero della Giustizia <https://pst.giustizia.it> alla sezione "pagamenti telematici").

\*\*\*

## **2) L'ESPERIMENTO DI VENDITA:**

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

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 prenderanno parte 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 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 possono essere oggetto di contestazione 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.

\*\*\*

## **DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA (ART. 572 CPC) ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ART. 573 CPC)**

### **In caso di unica offerta**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicare 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.

### **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, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita, a pena di inefficacia.

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

### **3) AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno ferialo successivo al termine della gara.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare *ex art 583 c.p.c.*, 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 a quella della vendita, ovvero trasmettergli via p.e.c. 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.

### **4) SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (salvo separato versamento di parte del prezzo al creditore fondiario *ex art 41 TUB*), l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato ( la quota a carico dell'aggiudicatario per il compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà,

come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammonta ad euro 697,84 per vendite fino ad euro 100.000,00, euro 1.046,76 per vendite fino ad euro 500.000,00 ed euro 1.395,68 per vendite superiori ad euro 500.000,00, oneri di legge inclusi).

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (salvo diverso termine inferiore indicato nell'offerta), 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 sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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), l'originale della procura ex art 583 c.p.c., nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

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.

L'aggiudicatario ha, altresì, la facoltà di subentrare nel mutuo ipotecario contratto dal debitore ex art 508 c.p.c.

\*\*\*

**Avvertenza per il Creditore Fondiario:** Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario ex art. 41 TUB, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

\*\*\*

## 5) AVVERTENZE GENERALI

- Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

- Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".
- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Perito Estimatore che deve essere consultata dall'offerente (**sul portale delle vendite pubbliche sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>**) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato, su richiesta degli interessati;
- Il sottoscritto avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, 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 dal presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ai sensi dell'art 570 c.p.c.
- 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.
- Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

\*\*\*

#### **6) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE (SE ABITATO DAL DEBITORE)**

Se l'immobile non è ancora stato liberato, a richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode a spese della procedura. L'aggiudicatario, pertanto, è tenuto a dichiarare la propria volontà entro la data del versamento del saldo prezzo.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento, il custode provvederà all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586 c.p.c., secondo comma.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo e-mail all'indirizzo [segreteria.basiglio@fclegali.it](mailto:segreteria.basiglio@fclegali.it) o via fax al num. 0290785079 o telefonicamente al num. 0290751665 il pomeriggio dalle 16.00 alle 18.00.

Custode Giudiziario: **avv. Mara Calembò** - la visita deve essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)

Pandemia COVID- 19

Si avvisano gli interessati che – sulla scorta delle restrizioni tempo per tempo adottate dalle Autorità in relazione alla emergenza epidemiologica – potrebbero non essere garantite le visite in presenza, che verranno sostituite dall'invio di materiale fotografico e video.

Basiglio, 13/06/2022

Avv. Mara Calembò