

**TRIBUNALE DI MILANO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Caterina Trentini**

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari nn. 1444/2014 + 48/2016 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA  
PER IL GIORNO 16 MAGGIO 2024 ORE 15.00**

\*\*\*

**Il delegato avv. Maria Grazia Laterza**, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2,

- vista l'ordinanza di delega del G.E del 04.07.2018;
- visto il provvedimento di integrazione di delega del G.E. del 29.10.2019 e la successiva ordinanza di delega del 08.02.2021;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- visto l'esito infruttuoso della vendita senza incanto del 17.11.2021;
- visto l'esito infruttuoso della vendita senza incanto del 13.07.2022;
- visto l'esito infruttuoso della vendita senza incanto del 20.04.2023;
- vista la successiva ordinanza di delega del G.E. del 14.06.2023;
- visto l'esito infruttuoso della vendita senza incanto del 13.12.2023;

**AVVISA**

**ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**

che avrà luogo per il giorno e l'ora sopra indicati **16 maggio 2024 ore 15,00** **l'esperimento di vendita senza incanto in modalità asincrona**, tramite il gestore delle vendite telematiche designato individuato in "**ASTALEGALE.NET S.P.A.**" mediante collegamento al portale **<https://www.spazioaste.it>**, degli immobili pignorati – di seguito descritti – con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, **per la deliberazione sulle offerte** che saranno pervenute, alle seguenti

**CONDIZIONI DI VENDITA**

**A)** La vendita avrà luogo per lotti.

**B)** Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

- **Lotto 2**: Prezzo Base **€. 40.000,00= (euro quarantamila/00)**, Offerta Minima **€. 30.000,00= (euro trentamila/00)**, Rilancio minimo sull'offerta più alta: €.  
1.000,00=.
- **Lotto 3**: Prezzo Base: **€.21.600,00= (euro ventunomilaseicento/00)**, Offerta

Minima **€. 16.200,00= (euro sedicimiladuecento/00)**. Rilancio minimo sull'offerta più alta: €. 500,00=.

- **Lotto 4**: Prezzo Base: **€. 20.800,00= (euro ventimilaottocento/00)**, Offerta Minima **€. 15.600,00= (euro quindicimilaseicento/00)**. Rilancio minimo sull'offerta più alta: €. 500,00=.
- **Lotto 5**: Prezzo Base: **€. 26.400,00= (euro ventiseimilaquattrocento/00)**, Offerta Minima **€. 19.800,00= (euro diciannovemilaottocento/00)**. Rilancio minimo sull'offerta più alta: €. 1.000,00=.
- **Lotto 7**: Prezzo Base : **€. 62.400,00= (euro sessantaduemilaquattrocento/00)**, Offerta Minima **€. 46.800,00= (euro quarantaseimilaottocento/00)**. Rilancio minimo sull'offerta più alta: €. 1.500,00=.
- **Lotto 8**: Prezzo Base: **€. 49.600,00= (euro quarantanovemilaseicento/00)**, Offerta Minima **€. 37.200,00= (euro trentasettemiladuecento/00)**. Rilancio minimo sull'offerta più alta: €. 1.000,00=.
- **Lotto 9**: Prezzo Base: **€. 112.000,00= (euro centododicimila/00)**, Offerta Minima **€. 84.000,00= (euro ottantaquattromila/00)**. Rilancio minimo sull'offerta più alta: €. 2.000,00=.
- **Lotto 10**: Prezzo Base : **€. 352.000,00= (euro trecentocinquantaduemila/00)**, Offerta Minima **€. 264.000,00= (euro duecentosessantaquattromila/00)**. Rilancio minimo sull'offerta più alta: €. 5.000,00=.
- **Lotto 11**: Prezzo Base: **€. 6.400,00= (euro seimilaquattrocento/00)**, Offerta Minima **€. 4.800,00= (euro quattromilaottocento/00)**. Rilancio minimo sull'offerta più alta: €. 500,00=.

L'importo della cauzione è fissato nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "Proc. Esec. Imm.re 1444/2014", avente il seguente codice IBAN: **IT08L0569601613000011240X78**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

**C)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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.

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della legge 28.02.1985 n. 47 e Decreto Legge 30.09.2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

**D)** Le **richieste di visita** all'immobile dovranno essere formulate **ESCLUSIVAMENTE** tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, cliccando il **tasto “PRENOTA VISITA IMMOBILE”** presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione relativa al presente avviso, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda “immobili” il tasto “affina ricerca”; indi, selezionare nel campo “tribunale” il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla “procedura” il numero e l'anno della presente procedura esecutiva, il tutto come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale.

**Nel caso le predette richieste vengano 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.**

**E)** Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è quello fissato a pagg. 1 e 2 del presente avviso; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

**G)** 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.

**H) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (e quindi entro il 15.05.2024) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

**I)** 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, 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](mailto: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, 1° 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 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);
- 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 per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà 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 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 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.

**J)** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

**K)** 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 eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 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 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.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

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

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come indicato a pagg. 1 e 2 del presente avviso.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

**L)** 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.



**M)** L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura sopra indicato (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.); (b) **la quota a proprio carico pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; e (c) l'importo delle **spese necessarie per il trasferimento, ovverosia le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché **per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge**, 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.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate 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) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

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

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, col presente avviso 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.

**N)** 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.

**O)** Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare di seguito descritta, 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*".

**P)** Per partecipare alle aste **non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (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.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO N. 2**

Nel Comune di **Rho (MI) via Togliatti n. 34**, piena proprietà del seguente lotto:

**Negozi** al PS1 composto da 1 vano con antibagno e bagno, censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al fg. 26, mapp. n. 578, sub. 145, via Palmiro Togliatti n. 30/34, PS1, cat C/1; classe 6; consistenza 99 mq; sup. catastale totale 106 mq; rendita € 3.348,97.

**Coerenze da nord in senso orario:** altra unità immobiliare e corpo scale comune, via Togliatti, passaggio carraio comune, altra unità immobiliare.

**Stato occupativo:** l'immobile risulta libero da cose e persone.

#### **LOTTO N. 3**

Nel Comune di **Rho (MI) via Togliatti n. 34**, piena proprietà del seguente lotto:

**Negozi** al PT composto da 1 vano con antibagno e bagno, censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al fg. 26, mapp. n. 578, sub. 146, via Palmiro Togliatti

n. 30/34, PS1, cat C/1; classe 6; consistenza 66 mq; sup. catastale totale 71 mq; rendita € 2.232,64.

**Coerenze da nord in senso orario:** altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, passaggio carraio comune.

**Stato occupativo:** l'immobile risulta libero da cose e persone.

#### **LOTTO N. 4.**

Nel Comune di **Rho (MI) via Togliatti n. 34**, piena proprietà del seguente lotto:

**Negozi** al PS1 composto da un vano con antibagno e bagno, censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al fg. 26, mapp. n. 578, sub. 147, via Palmiro Togliatti n. 30/34, PS1, cat C/1; classe 6; consistenza 65 mq; sup. catastale totale 68 mq; rendita € 2.198,82.

**Coerenze da nord in senso orario:** altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, passaggio carraio comune.

**Stato occupativo:** l'immobile risulta libero da cose e persone.

#### **LOTTO N. 5.**

Nel Comune di **Rho (MI) via Togliatti n. 34**, piena proprietà del seguente lotto:

**Vano di cantina/deposito** al PS1 composto da 1 locale con antibagno e bagno, censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al fg. 26, mapp. n. 578, sub. 193, via Palmiro Togliatti n. 30/34, PS1, cat C/2; classe 2; consistenza 96 mq; sup. catastale totale 108 mq; rendita € 327,23.

**Coerenze da nord in senso orario:** altra unità immobiliare, passaggio carraio comune, altra unità immobiliare, via Gandhi.

**Stato occupativo:** l'immobile risulta libero da cose e persone.

#### **LOTTO N. 7:**

Nel Comune di **Rho (MI) via Togliatti n. 32/34**, piena proprietà del seguente lotto:

**Negozi** al PS1 composto da 1 vano con antibagno e bagno, censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al fg. 26, mapp. n. 578, sub. 713, via Palmiro Togliatti n. 32, PS1, cat C/1; classe 4; consistenza 150 mq; sup. catastale totale 170 mq; rendita € 3.749,48.

**Coerenze da nord in senso orario:** altra unità immobiliare e atrio comune e altra unità immobiliare e enti corpo scala comune, altra unità immobiliare e scala comune e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e passaggio carraio comune, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare e altra unità immobiliare.

**Stato occupativo:** l'immobile risulta libero da cose e persone.

### **LOTTO N. 8:**

Nel Comune di **Rho (MI) via Togliatti n. 30/32/34**, piena proprietà del seguente lotto:

**Negozi** al PS1 composto da 2 vani principali con 2 antibagni, 2 bagni (nella planimetria catastale è rappresentato anche 1 vano cieco interno nella porzione sud, non presente nello stato di fatto), censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al fg. 26, mapp. n. 578, sub. 714, via Palmiro Togliatti n. 32, PS1, cat C/1; classe 4; consistenza 136 mq; sup. catastale totale 152 mq; rendita € 3.399,53.

**Coerenze da nord in senso orario:** altra unità immobiliare, atrio comune, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare, passaggio carraio comune.

**Stato occupativo:** l'immobile risulta libero da cose e persone.

### **LOTTO N. 9:**

Nel Comune di **Rho (MI) via Togliatti n. 34**, piena proprietà del seguente lotto:

**Negozi** al PS1 composto da 1 vano principale con antibagno e bagno (nella planimetria catastale è rappresentato anche 1 vano cieco interno nella porzione sud, non presente nello stato di fatto), censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al fg. 26, mapp. n. 578, sub. 718, via Palmiro Togliatti n. 30/34, PS1, cat C/1; classe 4; consistenza 314 mq; sup. catastale totale 325 mq; rendita € 7.848,90.

**Coerenze del negozio, da nord in senso orario:** passaggio carraio comune, via Togliatti, via Togliatti e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

**Stato occupativo:** l'immobile risulta libero da cose e persone.

### **LOTTO N. 10:**

Nel Comune di **Rho (MI) via Togliatti n. 36**, piena proprietà del seguente lotto:

**Negozi** al PS1 composto da 1 vano principale con 2 antibagni e 2 bagni, censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al fg. 26, mapp. n. 578, sub. 719, via Palmiro Togliatti n. 36 n. 30/34, PS1, cat C/1; classe 4; consistenza 1.006 mq; sup. catastale totale 1.037 mq; rendita € 25.146,49.

**Coerenze del negozio, da nord in senso orario:** passaggio carraio comune e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e via Togliatti, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare e intercapedine comune.

**Stato occupativo:** l'immobile risulta libero da cose e persone.

### **LOTTO N. 11:**

Nel Comune di **Rho (MI) via Togliatti n. 34**, piena proprietà del seguente lotto:  
**Vano di cantina/deposito** al PS1 composto da un vano, censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al fg. 26, mapp. n. 578, sub. 720, via Palmiro Togliatti n. 34, PS1, cat C/2; classe 1; consistenza 34 mq; sup. catastale totale 36 mq; rendita € 98,33.

**Coerenze del negozio, da nord in senso orario:** altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, intercapedine comune.

**Stato occupativo:** l'immobile risulta libero da cose e persone.

\*\*\*

### **PROVENIENZA**

Scrittura privata di vendita autenticata dal Notaio dr.ssa M. Gentile di Rho (MI) il 28.12.1982, Rep. 8894, trascritta il 26.01.1983 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 5768/4995.

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA-CATASTALE:**

#### **Pratiche edilizie comuni a tutti i lotti:**

- Domanda per concessione opere edilizie n 13480 del 29/07/1977;
- Domanda per concessione variante opera edilizia già autorizzata n 858 del 18/01/1982 - variante pratica 201/77;
- Concessione edilizia n 201/1977 del 07/04/1982;
- Domanda per concessione variante opera edilizia già autorizzata n 19104 del 03/01/1983 - variante pratica 201/77;
- Concessione per variante- opera edilizia in corso del 01/12/1983;
- Domanda per concessione variante opera edilizia già autorizzata n 38 del 03/08/1984 - variante pratica 201/77;
- Domanda per concessione variante opera edilizia già autorizzata n 25334 del 30/10/1984 - variante pratica 201/77;
- Concessione per variante – opera edilizia in corso del 05/03/1987;
- Domanda per concessione variante opera edilizia già autorizzata n 27250 del 09/10/1987;
- Domanda per concessione opere edilizie n 35318 del 18/12/1987,  
Completamento lavori a seguito di concessione scaduta – pratica 201/77;
- Concessione edilizia n 35318 rilasciata in data 03/03/1988;
- Domanda per concessione variante opera edilizia già autorizzata n 0762 del 27/07/1988 - variante pratica 201/77;

- Domanda per concessione variante opera edilizia già autorizzata n 27008 del 23/10/1988 - variante pratica 201/77;
- Concessione per variante N 338/87 – opera edilizia in corso del 24/02/1989
- Richiesta Certificato di Agibilità n 20450 del 11/07/1989 – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87;
- Nulla Osta di Agibilità del 29/11/1989 (con esclusione del cantinato al di sotto del supermercato);
- Richiesta Certificato di Agibilità n 17551 del 14/06/1990 – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87 (per il cantinato al di sotto del supermercato);
- Nulla Osta Di Agibilità del 15/07/1991 (per il cantinato al di sotto del supermercato);

**Inoltre, nello specifico per i singoli Lotti.**

**Lotti 2 e 7:**

- Domanda di condono edilizio n 327 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio – relativa al sub 145 (per il lotto n. 2); sub 713 (per il lotto n. 7);
- Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 366.0/95 del 22/11/1999;
- Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 366.0/95 del 22/11/1999;

**Lotto 3:**

- Domanda di condono edilizio n 315 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio – relativa al sub 146;
- Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 354.0/95 del 22/11/1999;
- Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 354.0/95 del 22/11/1999;

**Lotto 4:**

- Domanda di condono edilizio n 314 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio – relativa al sub 147;
- Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 353.0/95 del 22/11/1999;
- Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 353.0/95 del 22/11/1999;

**Lotto 8:**

- Domanda di condono edilizio n 316 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio – relativa al sub 714;
- Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 355.0/95 del 22/11/1999;

- Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 354.0/95 del 22/11/1999;

**Lotti 9, 10 e 11:**

- Domanda di condono edilizio n 326 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio – relativa al sub 718 (per il lotto n. 9); sub 719 (per il lotto n. 10); sub 720 (per il lotto n. 11);
- Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 365.0/95 del 22/11/1999;
- Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 365.0/95 del 22/11/1999.

**Conformità edilizia, urbanistica e catastale:**

Il perito ha riscontrato le seguenti regolarità/irregolarità:

**Lotto n. 2:** conforme a livello urbanistico; lievemente difforme a livello edilizio e catastale: *“rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo non risultano conformi sotto i profili edilizio e catastale le modifiche operate per la fusione con il sub 713 confinante. Nello specifico: demolizione di porzione di tavolato a confine con il sub 713 e realizzazione di porta a battente”*.

**Lotto n. 3:** conforme a livello urbanistico; lievemente difforme a livello edilizio e catastale: *“rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo non risultano conformi le modifiche operate per la fusione con il sub 147 confinante. Nello specifico:*

*“• Demolizione di porzione di tavolato a confine con il sub 147 e realizzazione di porta a battente – difforme sotto i profili edilizio-catastale;*

*• Mancata rappresentazione sulla planimetria catastale del vano cieco regolarmente autorizzato e realizzato difforme sotto il profilo catastale”*.

**Lotto n. 4:** conforme a livello urbanistico; lievemente difforme a livello edilizio e catastale: *“rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo non risultano conformi sotto i profili edilizio e catastale le modifiche operate per la fusione con il sub 146 confinante. Nello specifico:*

*•” Demolizione di porzione di tavolato a confine con il sub 146”*.

**Lotto n. 5:** conforme a livello edilizio, urbanistico e catastale;

**Lotto n. 7:** conforme a livello urbanistico; lievemente difforme a livello edilizio e catastale: *“rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo non risultano conformi sotto il profilo edilizio e catastale le modifiche operate per la fusione con il sub 145 confinante. Nello specifico:*

*• “Demolizione di porzione di tavolato a confine con il sub 145 e realizzazione di porta a battente”*.

**Lotto n. 8:** conforme a livello urbanistico; lievemente difforme a livello edilizio e catastale: *“rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo non risultano conformi sotto il profilo edilizio e catastale le modifiche operate per frazionamento tra i 2 vani principali e la mancata realizzazione del vano cieco in adiacenza alla parete sud”*.

**Lotto n. 9:** conforme a livello urbanistico; lievemente difforme a livello edilizio e catastale: *“rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo non risultano rappresentate in scheda planimetrica catastale le 2 porte realizzate verso il sub 719, regolarmente dichiarate anche se di fatto chiuse da tavolato verso il sub 719, mentre risulta non realizzato il vano cieco regolarmente autorizzato e rappresentato in scheda planimetrica”*.

**Lotto n. 10:** conforme a livello edilizio, urbanistico e catastale;

**Lotto n. 11:** conforme a livello edilizio, urbanistico e catastale.

\*

Si richiamano in ogni caso le relazioni di stima redatte per ciascun lotto dall'arch. Elisabetta Nicoletti depositate telematicamente e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituiscono parte integrante del presente avviso e possono essere consultate sui siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.venditepubbliche notarili.notariato.it](http://www.venditepubbliche notarili.notariato.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; nonché per estratto sui quotidiani Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo, unitamente all'ordinanza di delega, alle planimetrie, alle foto.

#### **AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO O PER L'ASSEGNATARIO**

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. c.p.c., dell'art. 17, 3° co. L. 23/08/1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15/10/2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario 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. Detti importo verranno richiesti al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovranno essere versati entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.

Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione,



saranno effettuate dal delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (tel. n. 02.6691682 – fax n. 02.56561761) che provvederà, anche tramite un suo incaricato, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

\*\*\*\*\*

Avv. Maria Grazia Laterza con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2: per informazioni telefoniche: tel. n. 02.6691682, fax n. 02.56561761, e-mail: mg.laterza@studiolaterza.it – segreterialegale@studiolaterza.it.

Milano, 14 febbraio 2024

Il Professionista delegato  
Avv. Maria Grazia Laterza