

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE**

**R.G.E. N. 410/2021 + 721/2021**

**G.E. la dott.ssa Marianna Galioto**

Promosse, rispettivamente, da

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

e da

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

contro

**Debitori eseguiti** (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 Maria Gabriella Mennuni, ora dott.ssa Marianna Galioto, del giorno 4 aprile 2024, il provvedimento del G.E. in data 14 novembre 2023, 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, ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a., che opererà con il proprio portale: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** - che si terrà il giorno **19 giugno 2024, con inizio delle operazioni di vendita alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 330.000,00 (trecentotrentamila/00, **con offerta minima consentita pari ad Euro 247.500,00 (duecentoquarantasettemilacinquecento/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. Elisabetta Nicoletti.

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Segrate (MI), via Edoardo Bianchi n. 49** (catastalmente Via Redecesio SNC), **villa a schiera disposta su 3 livelli collegati da scala interna**, con accesso da cancelletto pedonale posto su area esterna di proprietà, composta da un locale, cucina abitabile, disimpegno, bagno, portico e balcone al piano rialzato, tre locali, disimpegno, bagno e balcone al piano primo, lavanderia al PS1, con annessi **cantina** al PS1 e **giardino** al piano terreno, oltre **box auto** al PS1 di circa 18 mq. ed **area urbana al PT** di circa 30 mq.

Le sopra descritte unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati del Comune di Segrate (MI) come segue:

- quanto alla **villa a schiera con cantina**, foglio **19**, particella **375**, subalterno **1**, Cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 139 mq. (totale, escluse aree scoperte, 132 mq.), rendita catastale euro 723,04, via Redecesio SNC piano: S1-T-1.

Coerenze da nord in senso orario

- villa a schiera PT/P1 e giardino in corpo:

a.u.i. mapp 378, a.u.i. mapp. 374, a.u.i. area di proprietà mapp 373, a.u.i. mapp. 376;

- villa a schiera PS1 e cantina in corpo:

giardino di proprietà, vespaio e box di proprietà, giardino di proprietà, a.u.i. mapp 376;

- quanto al **box auto**, foglio **19**, particella **375**, subalterno **2**, Cat. C/6, classe 3, consistenza 18 mq., superficie catastale 18 mq., rendita catastale euro 58,57, via Redecesio SNC piano: S1.

Coerenze da nord in senso orario

- box e vespaio PS1 in corpo:

giardino di proprietà, a.u.i. mapp 376, a.u.i. sub 1 di proprietà, a.u.i. sub 1 di proprietà;

- quanto all'**area urbana**, foglio **19**, particella **373**, subalterno **3**, Cat. area urbana, consistenza 30 mq.

Coerenze da nord in senso orario

- area urbana PT:

a.u.i. mapp 375 di proprietà, a.u.i., a.u.i. mapp 206, a.u.i.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

\*\*\*

### **Stato occupativo del bene**

L'immobile è occupato dai debitori esecutati senza titolo opponibile alla procedura.

\*\*\*

**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/rapporto di valutazione redatto dallo stimatore (**che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto**).

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 247.500,00 (duecentoquarantasettemilacinquecento/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 18 giugno 2024 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 - **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a., che opererà con il proprio portale: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** -, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015,:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto a cui l'offerta afferisce;
- e) la descrizione del bene;

- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in **120 giorni** (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile). 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 simile) 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. Trib. Milano RGE 410-2021*** – IBAN: **IT73L0844001603000000257665**, aperto presso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza soc. coop.), per un importo pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto e **dovrà, inoltre, essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

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

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato

versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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

I) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita **(19 giugno 2024, 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**) del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1) **in caso di unica offerta:**

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

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico 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 5.000,00) 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.

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 allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché

gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

L) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile 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 dell'esperto, arch. Elisabetta Nicoletti, si riferisce, tra l'altro, che:

**“7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:**

***PGT: azionamento - prescrizioni – vincoli***

*Delibera di C.C. n.32 del 13/07/2017 "Variante al PGT vigente adottata con delibera C.C. n.24 del 30 maggio 2016 - Controdeduzione alle osservazioni e approvazione" (vedi, anche pag. 16 rapporto di valutazione esperto).*

**“PGT VIGENTE**

**DOCUMENTO DI PIANO**

- Ambiti*
- TRP1 Centro Parco - Aree di trasformazione pubblica (12.5%)*
- Norme PdR - Art. 27*
- DdP 8a Schede AT - Scheda TRP1 Centro Parco*
- PIANO DELLE REGOLE**
- Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali*
- B1 - Ville mono-bifamiliari e a schiera con individuazione indici urbanistici di isolato - Sigla specifica b) (62.3%)*
- Norme PdR - Art. 15*
- Norme PdR - Art. 16*
- Norme PdR - Art. 17*
- Aree prive di azionamento*
- Zona bianca (25.2%)*
- Viabilità esistente*
- Zone destinate alla viabilità esistente (17%)*
- Norme PdR - Art. 24*
- COMPONENTE PAESISTICA**
- Livelli di sensibilità paesistica*
- Sensibilità paesistica alta - promozione/riqualificazione (16.2%)*
- Norme PdR - Art. 34*
- Sensibilità paesistica media - tutela del contesto (83.8%)*
- Norme PdR - Art. 34*
- PIANO DEI SERVIZI**
- Piste ciclabili*
- Piste ciclabili esistenti (29%)*
- COMPONENTE GEOLOGICA**
- Classe di fattibilità geologica*
- Classe 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni (aree interessate da attività di cava, bacino Idroscalo) (99.8%)*
- Norme geologiche di piano - Art. 3 Classe 3a*
- Classe 2LCa - Fattibilità con modeste limitazioni (sintema di Cantù) (0.2%)*
- Norme geologiche di piano - Art. 2 Classe 2LCa*

- *Pericolosità sismica locale*
- *Z2a Zone con possibile presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti - Ambiti estrattivi dismessi - Ambiti di approfondimento di terzo livello (99.8%)*
- *Z4a Zone di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi - Ambiti di approfondimento di secondo livello (0.2%)*
- *Pericolosità sismica locale*
- *Z5 Zona di contatto stratigrafico tra litotipi con caratteristiche fisicomeccaniche difformi - Ambiti di approfondimento di terzo livello (3.2%)*
- *Aree di amplificazione sismica*
- *Area di influenza del fattore di amplificazione sismica Fa per lo scenario Z5 (1.7%)*

**FONDO REGIONALE AREE VERDI**

□ **REGIONE LOMBARDIA**

- *Aree agricole allo stato di fatto*
- *Aree agricole allo stato di fatto - Articolo 43, comma 2-bis, della Legge regionale 11/03/2005, n. 12 (20.2%)*

\*\*\*

**NOTA**

*Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Segrate si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato*

*<https://sportellotelematico.comune.segrate.mi.it/gfmaplet/?to-ken=NULLNULLNULLNULL>*

***Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Milano***

*Si richiamano di seguito le pratiche edilizie rinvenute nei fascicoli urbanistici messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del comune di Segrate e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di accertamento*

- *Concessione edilizia Pratica n 6/92 pg 877 del 30/03/1993*
- *Attestazione di inizio lavori Pratica 6/92 pg 877 del 28/06/1993*
- *Concessione edilizia Pratica n 6/92 pg 34948 del 07/09/1994*

- Concessione edilizia Pratica n 6/92 pg 40687 del 09/02/1995*
- Attestazione di ultimazione lavori Pratica 6/92 del 05/10/1995*
- Richiesta di agibilità pratica n 6/92 pg 4991 del 16/04/1996*

*Non rilasciata ma richiedibile a seguito del solo pagamento dei diritti di segreteria in quanto completate le integrazioni documentabili richieste da parte del costruttore al fine del rilascio del certificato*

### ***Analisi delle conformità***

#### ***Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:***

##### ***verificata – non conforme***

*In sede di sopralluogo effettuato in data 26/10/2021 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito e rappresentato nella documentazione tecnica visionata:*

- Abbattimento del tavolato divisorio previsto tra cantina e vespaio al PSI*
- Trasformazione del vespaio al PSI in seconda cucina*
- Realizzazione nella cantina di piccolo vano tecnico contenente la caldaia*

#### ***Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:***

##### ***verificata – non conforme***

*In sede di sopralluogo effettuato in data 26/10/2021 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito e rappresentato nella documentazione tecnica visionata:*

- Abbattimento del tavolato divisorio previsto tra cantina e vespaio al PSI*
- Trasformazione del vespaio al PSI in seconda cucina*
- Realizzazione nella cantina di piccolo vano tecnico contenente la caldaia*

#### ***Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:***

##### ***verificata – non conforme***

*In sede di sopralluogo effettuato in data 26/10/2021 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito e rappresentato nella documentazione tecnica visionata:*

- Abbattimento del tavolato divisorio previsto tra cantina e vespaio al PSI*
- Trasformazione del vespaio al PSI in seconda cucina*
- Realizzazione nella cantina di piccolo vano tecnico contenente la caldaia*

***Si riporta di seguito il rilievo fotografico delle difformità evidenziate***” (vedi pag. 18 rapporto di valutazione esperto).

\*\*\*

*Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico*

*necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili urbanistico-ediliziocatastale, 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 € 7.000,00 ed un massimo di € 13.000,00.*

*Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 10.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.*

***Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti”.***

**“CRITICITA' DA SEGNALARE**

*Si richiamano di seguito le criticità rilevate*

***Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:***

***verificata – non conforme***

*In sede di sopralluogo effettuato in data 26/10/2021 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito e rappresentato nella documentazione tecnica visionata:*

- Abbattimento del tavolato divisorio previsto tra cantina e vespaio al PSI*
- Trasformazione del vespaio al PSI in seconda cucina*
- Realizzazione nella cantina di piccolo vano tecnico contenente la caldaia*

***Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:***

***verificata – non conforme***

*In sede di sopralluogo effettuato in data 26/10/2021 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito e rappresentato nella documentazione tecnica visionata:*

- Abbattimento del tavolato divisorio previsto tra cantina e vespaio al PSI*
- Trasformazione del vespaio al PSI in seconda cucina*
- Realizzazione nella cantina di piccolo vano tecnico contenente la caldaia*

***Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:***

***verificata – non conforme***

*In sede di sopralluogo effettuato in data 26/10/2021 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito e rappresentato nella documentazione tecnica visionata:*

- Abbattimento del tavolato divisorio previsto tra cantina e vespaio al PSI*
- Trasformazione del vespaio al PSI in seconda cucina*
- Realizzazione nella cantina di piccolo vano tecnico contenente la caldaia*

\*\*\*

***Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:***

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;*
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;*
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;*
- Il valutatore dichiara di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di un foglio Excel per le operazioni di calcolo;*
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;*
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;*
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;*
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive".*

\*\*\*

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/rapporto di valutazione immobiliare dell'arch. Elisabetta Nicoletti pubblicato, tra gli altri, all'indirizzo: [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

\*\*\*

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita autenticato dal notaio dott.ssa Aminta Mele, in data 12.08.2008, rep. n. 78235/7640, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 21.02.2008, ai nn. 23225/12575.

\*\*\*

#### CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Maria Gabriella Mennuni, ora dott.ssa Marianna Galioto, con decreto in data 23.07.2021, 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](http://pvp.giustizia.it) (Portale delle Vendite Pubbliche) è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia/relazione di stima, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia.

\*\*\*

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

\*\*\*

avv. Luca Perata con studio in Milano,  
Viale Bianca Maria n.24  
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:

[l.perata@studiolegalecomaschi.it](mailto:l.perata@studiolegalecomaschi.it)

Per informazioni telefoniche:  
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.00

Milano, lì 11 aprile 2024

Il professionista delegato

(Avv. Luca Perata)