

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 768/2020

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Cesira Stella

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA'

TELEMATICA ASINCRONA

PER IL GIORNO 18 DICEMBRE 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. dott.ssa Laura Cesira Stella del 22.03.2023;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 18.10.2023;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 24.01.2024;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 30.05.2024;
- visto il provvedimento emesso dal GE il 4.06.2024 di prosecuzione delle operazioni di vendita;

AVVISA

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

che avrà luogo per il giorno e l'ora sopra indicati **18 dicembre 2024 ore 15,00**
l'esperimento di vendita senza incanto in modalità telematica asincrona,
tramite il gestore delle vendite telematiche designato individuato in "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A." mediante collegamento al portale **https://www.astetelematiche.it**, dell'immobile pignorato – di seguito descritto – 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 in **unico lotto**.

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

Lotto Unico: Prezzo Base: **€. 74.240,00** (euro settantaquattromiladuecentoquaranta/00); Offerta Minima **€. 55.680,00** (euro cinquantacinquemilaseicentottanta/00); Rilancio minimo sull'offerta più alta: **€. 1.500,00** (euro millecinquecento /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: "Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 768/2020", avente il seguente codice IBAN: **IT78M0569601613000015454X24**.

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, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

D) Le richieste di visita all'immobile devono essere formulate UNICAMENTE 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 il lotto il prezzo base per le offerte è quello fissato a pag. 1 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 17 dicembre 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.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve le ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e 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 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 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 delibazione 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 pag. 1 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; (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. 15.10.2015, n. 227; e (c) l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, ovvero sia 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 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e che non potrà essere prorogato.

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

Ai fini dell'art. 1193 c.c. 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) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

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) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzioni 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.

Q) 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

Nel Comune di Trezzo sull'Adda (MI), Piazza Vitaliano Crivelli n. 10, piena proprietà:

- **Appartamento** composto, alla data del sopralluogo, come segue:
- **piano primo:** ingresso/locale soggiorno/pranzo, scala di accesso al piano secondo sottotetto, locale cucina, disimpegno, locale camera, servizio e locale lavanderia avente accesso separato dal ballatoio comune;
- **piano secondo (sottotetto non abitabile)** composto da scala di accesso al piano primo, locali aperti con varie altezze posti a sud/est, altro locale diviso da porta in legno e posto a nord.
- All'unità immobiliare abitativa sono annessi/pertinenziali **due locali uso ripostiglio:** un locale posto al piano primo (descritto sopra) e un locale al piano terra nella corte comune a confine con altra proprietà.

L'unità immobiliare abitativa al piano primo e al piano secondo sottotetto, compresi il locale ripostiglio posto al piano primo e il locale ripostiglio posto al piano terra, (pertinenziali), sviluppano una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 100,00.

Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio **13**, particella **163**, subalterno **703**, categoria A/3, Piazza Crivelli Vitaliano n. 10, piano 1-2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale: mq. 100, totale escluse aree scoperte: mq. 100, Rendita Catastale Euro 195,22.

Coerenze (come indicate nell'integrazione di perizia) – in contorno da Nord in senso orario:

- appartamento** al piano primo e ripostiglio: mappale 865, mappale 172, mappale 170, vano scala e ballatoio comune di accesso, ballatoio comune, proprietà di terzi;
- sottotetto al piano secondo:** mappale 865, mappale 172, mappale 170, prospetto su cortile comune al mappale 165 per due lati, proprietà di terzi;
- locale uso ripostiglio al piano terra:** cortile comune al mappale 165 su tre lati, proprietà di terzi.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Si riporta quanto accertato dall'esperto nominato e dichiarato a pag. 10) della integrazione della relazione di stima: *“dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Trezzo sull'Adda (MI), mediante accesso agli atti edilizi effettuato in data 17/11/2021, si attesta dapprima che **la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.***

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) - Pratica edilizia n. 73/1991: - Concessione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria, pratica edilizia n. 73/1991, prot. n. 6942, in data 20/05/1991, per: apportare modifiche interne con adeguamento igienico sanitario, in piazza Crivelli n. 10 al fg. 13, mapp. 163 parte (Comunicazione inizio lavori in data 05/08/1991); - Autorizzazione di abitabilità di casa, prot. n. 21398, rep. 15774/90, in data 10/12/1997, in piazza Crivelli n. 10 al fg. 13, mapp. 163, sub. 703, residenziale, piano primo (e relativa Dichiarazione di fine lavori - trasmissione documentazione - richiesta certificato abitabilità - dichiarazioni di conformità impianto idrosanitario, elettrico)".

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Al sopralluogo effettuato in data 04 Febbraio 2022, il CTU dichiara a pag.10) dell'integrazione di perizia che "Dall'analisi della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Comunale competente e acquisita, l'esperto espone che la ristrutturazione all'interno ha avuto varie fasi, le quali hanno portato alla presentazione di ulteriore documentazione e planimetrie su richiesta degli Uffici Comunali competenti, conseguentemente, in merito alla conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione della planimetria catastale e dell'ultima planimetria Comunale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto Non è conforme alla scheda planimetrica catastale attuale e alla planimetria Comunale acquisite,** precisando che le difformità edilizie e catastali riguardano la presenza allo stato di fatto della scala interna di accesso al piano secondo sottotetto e la presenza dei locali al piano secondo sottotetto esposti al Capitolo specifico, ovvero, risulta assente il piano secondo sottotetto nella pratica edilizia, altresì le difformità edilizie e catastali riguardano anche il ripostiglio al piano primo con accesso indipendente, con presenza allo stato di fatto della porta d'ingresso all'inizio della scala, contrariamente a quanto descritto nella scheda catastale al piano stesso intermedio del ripostiglio ovvero alla fine della scala, evidenziando comunque che le destinazioni d'uso all'interno dell'appartamento non sono variate".

REGOLARIZZAZIONI E COSTI: Per emendare le difformità riscontrate, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per l'eventuale sanatoria edilizia e/o la relativa pratica edilizia richieste dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti. I costi medi professionali per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione che coinvolge l'unità immobiliare possono essere preventivabili in €. 500,00, per quanto concerne

l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, per un totale in € 2.000,00 (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

Si precisa che per quanto riguarda la identificazione catastale del compendio immobiliare censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 13, particella 163, subalterno 703, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale: mq. 100, totale escluse aree scoperte: mq. 100, rendita catastale €. 195,22, Piazza Crivelli Vitaliano n. 10, piano: 1-2, i dati catastali sono derivanti da:

- variazione del 13/05/1997 in atti dal 13/05/1997 fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione (n. 354601.1/1997), partita 1004632, piano 1-2, con contestuale soppressione dei precedenti subb. 701 e 702, entrambi con cat. catastale F/4 – unità in corso di definizione;

- variazione del 13/05/1997 in atti dal 13/05/1997 fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione (n. 354601.1/1997), partita C;

- istrumento (atto pubblico) del 23/11/1989 in atti dal 13/05/1997 atto di vendita (n. 266647/1990) (atto di provenienza immobili in capo all'odierno esecutato), partita 1004632, piano 1-2;

- variazione del 13/05/1997 in atti dal 13/05/1997 ev. (evasione) var. 146538/90/B e var. 784/78/D (n. 354600.1/1997), partita 17, piano 1-2, cat. catastale F/4;

- variazione del 20/01/1978, pratica n. MI0008024 in atti dal 09/01/2006 fusione e frazionamento - preallineamento (n. 784.1/1978);

- scheda di variazione registrata all'U.T.E. in data 20/01/1978 al n. 784, foglio 13, mappale 163, u.i.u. soppressa, recante indicazione: partita 17, foglio 13, mappali 166/1, 166/3, 167, 166/4, 163 dal sub 1 al sub. 6.

Il Perito ha precisato ulteriormente alle pagg. 4 – 5 della integrazione di perizia che: *“Stante l'attuale identificazione catastale delle porzioni immobiliari pignorate, al fg. 13, mapp. 163, sub. 703, a far data dal 13/05/1997, come risulta dall'attuale visura storica e scheda catastali acquisite, diversamente da quanto riportato nell'atto di provenienza datato 1989 degli immobili pignorati in capo all'odierno debitore, ovvero: “Detto immobile risulta censito in N.C.E.U. di detto Comune alla partita 17, foglio 13, a parte del mapp. 166 subb. 1-3-4, 163 subb. 1-6 e 167, ed ora meglio individuato come Porzioni “D”, “E” ed “F” nelle planimetrie allegate alla scheda di variazione mod. 44, registrata all'U.T.E. di Milano in data 20 gennaio 1978 al n. 784.”*, ed ancora: *“Il*

tutto salvo errore e come meglio individuato con colore rosso, nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "A" all'Atto autenticato dal Notaio Gilardi di Bernareggio, rep. n. 20.222 in data 31 gennaio 1978, registrato a Vimercate in data 10 febbraio 1978 al n. 394, vol. 3 e trascritto nei RR.II. di Milano 2 in data 21 febbraio 1978 ai nn. 10492/9338.", tenuto altresì conto che, come si dirà meglio infra, le porzioni immobiliari in esame costituiscono parte integrante di una corte tipica dell'epoca composta da più fabbricati accorpati con tipologia a ballatoio e risalenti a diverse (vetuste) epoche di edificazione, che nel tempo hanno subito varie modifiche di diverso tipo (fusioni, frazionamenti, ristrutturazioni,....., nonché, svariati passaggi di proprietà a titolo oneroso e a titolo successorio), il tutto interessante i mappali 163, 164, 166, 167, a contorno del cortile comune al mappale 165, sempre al foglio 13, l'esperto ha ritenuto opportuno "andare a ritroso nel tempo", ante ventennio, acquisendo le visure storiche catastali dei precedenti subb. 701 e 702 soppressi, con categoria catastale F/4 - unità in corso di definizione, "creati" per dare evasione (per quanto qui di competenza) alla presentazione della scheda di variazione n. 784 datata 20/01/1978, ditta:....., al foglio 13, mappale 163, u.i.u. soppressa, che rappresentava graficamente, suddivisa in più porzioni, le varie unità immobiliari che allora componevano il contesto di corte poc'anzi descritto.

In relazione a tale scheda catastale datata 20/01/1978 n. 784 acquisita dall'esperto, recante indicazione nello spazio riservato alle annotazioni d'ufficio: partita 17, foglio 13, mappali 166/1 - 166/3 - 167 - 166/4 - 163 dal sub. 1 al 6, lo stesso rende noto che la sua rasterizzazione rappresenta la porzione C, ovvero porzioni di unità immobiliari diverse da quelle in esame, oltre alla rappresentazione grafica del locale ora uso ripostiglio posto al piano terra, allora piccolo wc, pertinenziale agli immobili oggetto di stima, ribadendo nuovamente che gli (allora) identificativi catastali sono proprio gli stessi riportati nell'ultimo atto di provenienza. L'esperto ha altresì acquisito la nota di trascrizione in formato immagine datata 1978 dell'atto di compravendita citato nell'atto di provenienza, venditore....., acquirenti danti causa dei danti causa dell'odierno proprietario, che riporta la medesima scheda catastale datata 1978, ovvero: "... Il tutto già distinto nel N.C.E.U. del Comune di Trezzo d'Adda a parte dei mappali n. 163 et 164 del foglio 13, e denunciata nuovamente al N.C.E.U. con scheda registrata all'U.T.E. di Milano il 20 gennaio 1978 al n. 784 (Porzioni D- E - F).".

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato Arch. Franco Angelico datata 08/06/2023 depositata nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano in data 12/06/2023, che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia, visura storica immobile e rilievo fotografico sui seguenti

siti: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovocasa.corriere.it,
www.trovoaste.it, www.legalmente.it, www.entietribunali.it www.immobiliare.it,
www.aste.immobiliare.it, www.venditepubblichenotarili.notariato.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.

PROVENIENZA

Atto di compravendita Notaio dr. Amato Luciano, in data 23/11/1989, ai nn. 47194/4711 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12/12/1989 ai nn. R.G./R.P. 98433/70917.

STATO OCCUPATIVO: allo stato attuale l'appartamento risulta libero da persone e cose (fatto salvo il locale cucina tuttora arredato).

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. 02.6691682 – fax 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 il martedì: tel. 02.6691682, Fax 02.56561761, e-mail: mg.laterza@studiolaterza.it – segreterialegale@studiolaterza.it.

Milano, 26 settembre 2024

Avvocato delegato

Avv. Maria Grazia Laterza