

STUDIO LEGALE  
AVV. PAOLO BORLONE  
Patrocinante in Cassazione  
PIAZZA E. NOVELLI 8  
20129 MILANO  
TEL: 02.54.11.62.71 ó (+39) 3519284257  
www.borlone.it email: avvocatoborlone@gmail.com

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sezione Civile ó Esecuzioni immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 794/2023 R.G.E.**  
**1° ESPERIMENTO**

**ASTA DEL 22/01/2025 H. 15.00**  
**PREZZO BASE ASTA: p 249.400,00**  
**OFFERTA MINIMA: p 187.050,00 RILANCIO MINIMO p 4.000,00**

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E. N. 794/2023**, G.E. DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA, DELEGATA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA ALL'AVV. PAOLO GIULIO LUIGI BORLONE CON STUDIO IN MILANO PIAZZA E. NOVELLI N. 8.

Il sottoscritto Avv. Paolo G. L. Borlone:  
- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c.;  
- vista la perizia dell'Arch. Maria Grazia Mina;  
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;

**AVVISA**

della **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura; mediante collegamento al portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA designato:

**ASTALEGALE.NET SPA**

che opererà con il proprio portale **spazioaste.it**

La **vendita senza incanto** degli immobili in calce descritti avverrà alle seguenti modalità e condizioni:

La vendita avrà luogo in un unico lotto

Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

lotto unico p **249.400,00 (euro duecentoquarantanovemilaquattrocento/00)**

offerta minima p **187.050,00 (euro centottantasettemilacinquanta/00)**

**A)** 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) anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadro.

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 ó 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 ó 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.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto

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 (sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), 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'oltro 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.

**B)** Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

**D)** 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.

**E)** Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

**F)** 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 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, irrevocabile, dovrà indicare**, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

**a)** i dati identificativi dell'offerente:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, residenza, stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente.

**b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

**c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (rge 794/2023);

**d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;

**e)** la descrizione del bene e l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;

**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, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);

**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 ó 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 esecutiva immobiliare RGE 794/2023 aperto presso la **Banca Popolare di Sondrio spa IBAN: IT40J0569601613000016063X51** per un importo **pari al 10 per**

**cento (10%) del prezzo offerto** e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

La cauzione sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

**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 (trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità).

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'ammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

**G)** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  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.

**H)** Le buste telematiche saranno aperte il **giorno 22/01/2025 alle 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 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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non 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 **ventiquattro (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 tali controlli.

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 pari ad € 4.000,00 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.

**I)** 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.

**J)** 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 o a

suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di n. **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.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

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 agli onorari del delegato, 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).

Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge anti-riciclaggio) utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

**K)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

**L)** 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.

**M) 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.

**N)** Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo 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»*.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

##### **LOTTO UNICO:**

**Comune di Trucazzano (MI), frazione Cavaione, via Cesare Pavese n. 53-55**, intera piena proprietà di **villetta ad uso abitazione** posta ai piani terreno, rialzato e primo, con **cantina** al piano interrato e **box auto**, nonché **giardino di proprietà**, recintato.

Le unità immobiliari risultano attualmente censite al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **Foglio 17, mappale 145**, come segue:

- **sub. 1**, Via Cesare Pavese, piano S1/T/1, cat. A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 153m<sup>2</sup>, rendita Euro 578,43 (l'intera villetta con cantina);

- **sub. 2**, Via Cesare Pavese, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 18m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 18m<sup>2</sup>, rendita Euro 47,41 (il box).

**Coerenze** (come riportate in perizia) **in corpo del lotto di terreno, da nord in senso orario:** mapp 226 propr. di terzi ó mapp 142 propr. di terzi - mapp 143 / via Cesare Pavese ó mapp 158 proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Il CTU precisa che la cantina risulta attrezzata con caminetto (probabilmente utilizzata quale *«taverna»*) e la lavanderia ha wc. Detti *«utilizzi»* non risultano previsti a progetto (la lavanderia è indicata quale *«bagno»* nella planimetria catastale) e non si prevede di mantenerli. Il CTU evidenzia altresì la presenza di un ulteriore vano cantina, annesso e direttamente collegato al box, non previsto a progetto e non autorizzato, che non viene considerato nella consistenza, in quanto attualmente non utilizzabile.

Si segnala presenza di Convenzione edilizia a rogito Notaio Masetti rep. n.15518-2074 del 3 dicembre 1984 per la costruzione del complesso in edilizia economica popolare, stipulata con il Comune di Trucazzano per la concessione di area in proprietà e realizzazione dell'intervento.

E precisamente si evidenziano gli artt. 9,10 ,11 di seguito riportati:

**ART. 9.**

Gli alloggi assegnati dalla "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L." non possono essere alienati a nessun titolo, nè su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di assegnazione.

Trascorsi i dieci anni di cui al 1° comma, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo la seguente tabella:

- da 10 a 20 anni fino al 10%
- da 20 a 30 anni fino al 20%
- oltre 30 anni fino al 30%

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

La mancata osservazione delle sovraestese pattuizioni da parte dell'assegnatario o dei suoi aventi causa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

**ART. 10.**

Gli alloggi che la "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L." realizzerà sull'area assegnata in proprietà potranno essere ceduti in proprietà a soggetti aventi i seguenti requisiti:

- a) - essere cittadini italiani;
- b) - avere la residenza o, in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nel Comune di Truccazzano o nei comuni compresi nell'ambito dell'ex comprensorio n. 32, corrispondente all'attuale bacino di utenza dello IACP e comuni vicini agevolmente collegati;

- c) - non essere proprietari, al momento dell'assegnazione dell'alloggio da parte della cooperativa, essi stessi o il coniuge non legalmente separato di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare;
- a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani;
- d) - non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contribuito o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi - della Stato o di altro Ente pubblico;
- e) - fruire di un reddito annuo complessivo, per nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 (art. 21) e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi della deliberazione CIPE del 12.6.1984 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 20.7.1984 ed eventuali modificazioni.

La "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L." si impegna di fornire al Comune di Truccazzano nel momento in cui verranno da essa concretamente individuati i Soci che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi, i documenti comprovanti che gli stessi hanno i requisiti sopra elencati.

Al fine di cui sopra si intende per assegnazione anche la deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa con la quale vengono concretamente indicati ai singoli Soci gli alloggi, non appena l'edificio realizzando sia esattamente individuato per effetto dell'inizio dei lavori.

**ART. 11.**

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario, dovranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle Leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

a) la decadenza della concessione con conseguente estinzione del contratto di proprietà dell'area residenziale:

I) qualora la "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L." non proceda all'inizio o alla ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici entro trenta giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sindaco del Comune di Truccazzano avesse concesso alla medesima per l'inizio e il completamento delle opere in questione;

II) qualora la "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L." realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di Legge;

III) qualora si verificano modifiche negli scopi istituzionali della "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L." e nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di Truccazzano

di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione alla entità ed alla importanza delle violazioni o inadempimenti in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non comportino la pronuncia di decadenza della concessione.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del Comune di Truccazzano che introiterà le corrispondenti somme.

al fine della determinazione dell'ammontare del contributo richiesto alla "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L." per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

IV) qualora si verifichi lo scioglimento o il fallimento della "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L." prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;

V) qualora la "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L." non provveda all'integrale pagamento delle somme determinate e all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste al precedente art. 4 nei termini ivi previsti.

VI) qualora sia stata notificata al Comune di Truccazzano a mezzo ufficiale giudiziario, ad istanza dell'Istituto di Credito che avesse concesso alla "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L." mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza della "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L." medesima o - dopo il frazionamento del mutuo - dei suoi aventi causa nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

La decadenza è dichiarata, limitatamente all'inadempiente, previa diffida, con deliberazione del Consiglio Comunale di Truccazzano da trascriversi a spese del Comune di Truccazzano e da notificarsi nelle forme di rito sia alla "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L." o suoi aventi causa sia agli altri eventuali interessati.

) l'applicazione alla "COOPERATIVA EDILIZIA CAVAIONE S.R.L."

di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione alla entità ed alla importanza delle violazioni o inadempimenti in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non comportino la pronuncia di decadenza della concessione.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del Comune di Truccazzano che introiterà le corrispondenti somme.

Si precisa che la medesima Convenzione Edilizia, pur non risultando opponibile alla procedura

esecutiva, potrà essere vincolante e rilevante per la circolazione del bene in epoca successiva all'emissione del decreto di trasferimento.

**Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale** (come da perizia dell'Arch. Maria Grazia Mina):

#### **57 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

##### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

*Variante / pratica edilizia n. 76 del 10.12.1986 su Concessione n. 34/84 del 10.01.1985.*

**Non sono stati reperiti dal sito del Comune eventuali atti edilizi relativi alla recente ristrutturazione.** Circa l'**Abitabilità / Agibilità**: essa è stata richiesta al Comune e, nel fascicolo inviato figura essere stata richiesta, ma non rilasciata.

*La scrivente ha chiesto telefonicamente all'Ufficio e, come suggerito dal medesimo, anche per iscritto e per ben 2 volte al Dirigente, se si possa considerare decorso il silenzio assenso, senza ricevere risposta alcuna. Ad oggi, quindi, **non risulta essere stata esplicitamente rilasciata.***

##### **Conformità edilizia e catastale:**

*Al sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata conforme né alla pratica comunale né alla denuncia catastale. Relativamente a quest'ultima, la scrivente osserva che la villetta a schiera dovrebbe essere censita con la categoria cat. 5A/7- Abitazioni in villini anziché 5A/2 Abitazioni di tipo civile.*

**Le modifiche riscontrate** (e qui descritte in assenza della documentazione relativa a sezioni e prospetti) sono relative a:

- 1) diversa suddivisione interna degli ambienti a piano terreno e primo;
- 2) wc installato nella lavanderia posta al piano cantina;
- 3) diverso accesso al box dal piano cantina (dal disimpegno scala anziché, come previsto, dal locale cantina);
- 4) presenza di serramento a finestra non REI (resistenza al fuoco) installato nel muro divisorio tra box e vano cantina;
- 5) **Vano cantina non previsto a progetto e direttamente collegato al box.**

*Inoltre: evidente (impianti o caminetto) utilizzo del vano cantina (deposito senza permanenza di persone) quale taverna.*

--- RILIEVI DA SOPRALLUOGO ---

*La villetta rivela l'esecuzione, piuttosto recente, di opere interne di ristrutturazione, con differente organizzazione degli ambienti e finiture scelte, nonché dotazione di arredi su misura. Si ritiene che il muretto d'arredo realizzato presso l'ingresso a piano terreno interferisca con i rapporti aeroilluminanti.*

*La scrivente precisa che, per modifiche apportate in sede di costruzione e per successiva probabile formazione di contromuri in sede di ristrutturazione, alcune quote del progetto depositato in Comune non risultano precisamente riscontrabili e rispettate, e ciò con particolare riferimento alla superficie dei bagni. Le opportune verifiche potranno essere condotte ad arredi totalmente rimossi, valutandone l'eventuale sanabilità, laddove si rivelasse occorrente. Oggi, al proposito, nulla risulta preventivabile, né in termine di adeguamenti, né di conseguente spesa.*

**Piano terra**

1) diversa suddivisione interna degli ambienti a piano terreno e primo: la cucina non è delimitata e la zona giorno è quindi unica (con muretto aggiunto all'ingresso);

**Piano primo**

1) diversa suddivisione interna degli ambienti a piano terreno e primo: la terza camera da letto è stata ridotta a cabina armadio ed è cieca;

**Piano interrato CANTINA e BOX AUTO**

2) wc installato nella lavanderia;

3) diverso accesso al box dal piano cantina;

4) presenza di serramento di finestra non REI ;

5) ulteriore vano cantina non previsto a progetto.

Inoltre: evidente (impianti o caminetto) utilizzo del vano cantina (deposito senza permanenza di persone) quale taverna.

**La scrivente di seguito indica gli adeguamenti necessari:**

**I) presentazione al Comune di C.I.L.A. in Sanatoria, relativa alle modifiche interne apportate ai 3 piani:**

previsti gli importi di € 1.700,00 per le pratiche tecniche ed € 1.000,00 per l'ablazione da versare, per un totale di € 4.500,00 circa, comprensivi di aggiornamento catastale, diritti d'ufficio ed oneri fiscali. L'aggiudicatario potrà, anche, optare per la rimessa in pristino degli ambienti, come a progetto, sostenendo le relative spese.

**II) opere da eseguire: rimozione vaso in lavanderia o tamponamento della finestrina tra box e cantina o tamponamento vano porta a collegamento box con vano non autorizzato: importo previsto € 1.500,00 oneri fiscali compresi.**

Le opere da eseguire saranno comunque da effettuare, a meno di discutere direttamente con il Comune, tramite tecnico abilitato all'uopo incaricato, la possibilità di differenti soluzioni e verificarne i relativi costi. Questa indicazione include l'eventuale utilizzo del vano cantina (deposito senza permanenza di persone) quale taverna dotata di caminetto.

Si precisa che, per quanto sopra riportato, ed in assenza delle indicazioni dalla scrivente richieste al Comune di Truccazzano, ad oggi non risulta preventivamente l'importo di spesa relativo ad un eventuale rinnovo o ad una eventuale integrazione della richiesta di abitabilità / agibilità a suo tempo presentata, al fine del suo ottenimento per l'immobile oggetto della presente Procedura.

**Stato occupativo:** libero.

**Custode Giudiziario:**

Informazioni in relazione alle visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario: Avv. Paolo Giulio Borlone, piazza E. Novelli n. 8, Milano, TEL: 3519284257, e.mail: avvocatoborlone@gmail.com

**Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche** (sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)).

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'Arch. Maria Grazia Mina, pubblicate sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) del quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite anche tramite consultazione

dei quotidiani: Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia, Leggo nonché dei seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it, Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it, Immobiliare.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.corriere.it, www.legalmente.net (siti ove reperire anche la perizia di stima) e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it.

Milano, 18 ottobre 2024

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Paolo G. L. Borlone