

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 665/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaviana Boniolo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

PER IL GIORNO 26 MARZO 2025 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 Flaviana Boniolo del 13.12.2024;

-visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

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

che avrà luogo per il giorno e l'ora sopra indicati, **26 marzo 2025 ore 15,00** l'esperimento di **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona**, tramite il gestore delle vendite telematiche designato individuato in "EDICOM SERVIZI SRL" mediante collegamento al portale <https://www.doauction.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: €. **132.000,00= (euro centotrentaduemila/00)**, Offerta Minima €.
99.000,00= (euro novantanovemila/00); Rilancio minimo sull'offerta più alta: €. **2.500,00=.**

L'importo della cauzione è fissato nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "Proc. Esec. Imm. RGE 665/2022", avente il seguente codice IBAN: **IT71Q0569601613000015968X53.**

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, co. 5ma, e 40, co. 6, della legge 28.02.1985 n. 47 e Decreto Legge 30.09.2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

D) Le richieste di visita all'immobile 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 25 marzo 2025) 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% 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 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.

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 esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20, co. 1 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 aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

M) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura sopra indicato (a) il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario

per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.); (b) la quota a proprio carico pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, co. 7, D.M. 15.10.2015, n. 227; e (c) l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, ovverosia le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine 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 alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relative 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'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.

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 Cesano Boscone (MI), via Fratelli Rosselli n. 3, piena proprietà:

- **Appartamento** sito al piano sesto, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, doppi servizi e balcone con annesso vano di solaio al piano settimo, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio **17**, particella **26**, subalterno **41**, via F.lli Rosselli n. 3, scala 2, Piano 6-7, Cat A/3, classe 3, vani 4, sup. cat. mq. 76, rendita catastale € 371,85=.

Coerenze in un sol corpo:

- dell'appartamento: unità immobiliare altra proprietà ed enti comuni; unità immobiliare altra proprietà per due tratte; prospetto su area super condominiale;

- del vano di solaio: tetto condominiale su due lati; solaio di altra proprietà e corridoio comune; tetto condominiale.

Nel Comune di Cesano Boscone (MI), via Turati n. 4, proprietà superficiaria:

- **Box/autorimessa** al piano primo interrato, di circa 15 mq, posto in corpo distaccato rispetto all'appartamento, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio **17**, particella **105**, subalterno **25**, via Filippo Turati s.c., piano S1, Cat C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita catastale € 51,13=.

Coerenze in un sol corpo del box: box altra proprietà; terrapieno; box altra proprietà; corsello box.

Si segnala che la scheda catastale del box sub. 25 riporta oltre al nominativo del proprietario, attuale debitore esecutato, anche i nominativi dei precedenti proprietari, questi ultimi per la quota di comproprietà del diritto di superficie di ½ ciascuno. **Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere, a proprie cure e spese, alla correzione.**

In ultimo si rende noto che la proprietà del box è costituita dal diritto di superficie per la durata di anni 90 a partire dal 17 luglio 1997.

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.

PROVENIENZA

Atto compravendita a rogito Notaio dott. Marino Forcella di Milano del 7.7.2004, Rep. 37.377/12.790, registrato a Milano 5 Atti Pubblici il 20.7.2004 al n. 10914, Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 24.7.2004 ai n. 110596/56553 di formalità.

STATO OCCUPATIVO: Allo stato attuale gli immobili pignorati sono liberi da persone e parzialmente da cose.

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE:

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata in data successiva all'1.09.1967.

PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE

Rispetto alle pratiche edilizie **dell'appartamento e del solaio**, si riporta quanto accertato dal perito estimatore alla pagina 10) della relazione di stima:

“• *Nulla osta* per esecuzione lavori edili n.1153/67 del 8.02.1968 (casa di civile abitazione).*”

• *Licenza di abitabilità rilasciata in data 26.02.1971.*

**Attraverso l'esame degli atti di fabbrica depositati presso il Comune di Corsico, riferiti al richiamato nulla osta per esecuzione di lavori edili, si evidenzia che nel fascicolo non sono presenti gli elaborati grafici; sono altresì presenti gli elaborati grafici presentati al Comando dei Vigili del Fuoco i quali differiscono lievemente nella consistenza del locale angolo cottura, tuttavia il Comune di Cesano Boscone ha rilasciato il Certificato di Agibilità.”*

Rispetto alle pratiche edilizie **del box/autorimessa**, si riporta quanto accertato dal perito estimatore alla pagina 11) della relazione di stima:

“• Concessione Edilizia n. 76/97 prot. 11225/97 del 15 luglio 1997 (realizzazione di n.43 boxes interrati in attuazione del programma Urbano parcheggi e sistemazione dell'area di superficie).

• Concessione Edilizia n.184/97 prot. 2861 del 26 febbraio 1998 (realizzazione di n.44 boxes anziché 43 interrati in attuazione del programma Urbano parcheggi e sistemazione dell'area di superficie) in variante alla C.E. n.76/97”.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto alla conformità edilizia **dell'appartamento e del solaio**, si riporta quanto accertato dal perito estimatore alle pagine 10) e 11) della relazione di stima *“Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale. Gli abusi consistono in modifiche interne (demolizione ripostiglio, realizzazione di un secondo bagno con accesso dalla camera da letto) sanabili mediante l'inoltro al Comune di Cesano Boscone di CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 subordinata al pagamento della sanzione amministrativa.*

- Costo stimato per sanzione amministrativa €. 1.000,00”.

Rispetto alla conformità edilizia del **box/autorimessa** si riporta quanto accertato dal perito estimatore alla pagina 11) della relazione di stima *“Al sopralluogo il box risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia”.*

CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla conformità catastale **dell'appartamento e del solaio** si riporta quanto accertato dal perito estimatore alla pagina 11) della relazione di stima: *“Per l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, contraddistinta con il sub. 41 la planimetria catastale è non conforme allo stato dei luoghi.*

- Costo stimato prestazioni professionali (pratica edilizia e variazione catastale) €. 1.700,00 oltre oneri di legge”.

Rispetto alla conformità catastale del **box/autorimessa** si riporta quanto accertato dal perito estimatore alla pagina 11) della relazione di stima: *“Il box è conforme alla planimetria catastale”.*

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO TRASCRITTI, CONVENZIONI EDILIZIE, ALTRE LIMITAZIONI D’USO

Come rilevato dal Perito a pag. 8/9, si precisa che il box autorimessa è stato realizzato in forza della convenzione a rogito Dott. Stefano Fazzini di Milano del 17.07.1997 rep. 11983/1793 registrata a Milano atti Pubblici il 04.08.1997 al n. 17674, trascritta a Milano 2 il 30.07.1997 ai nn. 58830/42793 successivamente modificata con altro atto a rogito stesso Notaio in data 26.02.1998 rep. 14144/2177 registrato a Milano Atti Pubblici il 06.03.1.998 al n. 6025 e trascritta a Milano 2 il 10.03.1998 ai nn. 17271/12717 ed in particolare che il box costituisce pertinenza indisponibile dell’appartamento e non potrà essere alienato separatamente dall’unità immobiliare alla quale è legato da vincolo pertinenziale. Circostanza riportata anche nel quadro D della nota di trascrizione dell’atto di compravendita degli immobili (atto del 24.07.2004 Rep. 37.377/12.790).

Sul punto si riporta quanto accertato dal perito a pagina 9) di stima: *“Per i vincoli pertinenziali e criteri di trasferibilità – diritto di prelazione si richiama l’art. 12 della suddetta convenzione.*

Successivamente a tale data la deliberazione della giunta Comunale n. 132 del 17.12.2020 con oggetto “indirizzi in merito alla cessione dei parcheggi pertinenziali realizzati in diritto di superficie su area pubblica in attuazione del programma urbano parcheggi ai sensi dell’art. 9 comma 5 della L. 122/89 così come modificato dalla L. 35/12 ” ha deliberato di approvare la sua estesa proposta di deliberazione come nei contenuti della relazione tecnica allegata alla perizia ovvero come riportato nei seguenti punti:

- 1. Di approvare e condividere i contenuti della relazione tecnica quale parte integrante del presente provvedimento.*
- 2. Di consentire, in coerenza con quanto stabilito dall’art. 9 comma 5 della L. 122/89 (a seguito delle modifiche apportate dalla L. 35/12) il trasferimento, senza ulteriore atto deliberativo da parte dell’Ente, della proprietà dei parcheggi (box o posto auto), già realizzati in diritto di superficie su area di proprietà comunale in virtù del Programma Urbano parcheggi (P.U.P.).*

3. Di dare atto che comunque permane il vincolo di pertinenzialità in quanto contestualmente trasferito a diversa unità immobiliare purché ubicata nel bacino di utenza del parcheggio stesso e nel totale rispetto delle altre condizioni poste nella convenzione con la quale veniva originariamente concesso il diritto di superficie.

4. Di demandare al Settore Urbanistica ed Ambiente la verifica delle richieste di trasferimento della proprietà dei box o posti auto realizzati in diritto di superficie su area di proprietà comunale in virtù del Programma Urbano Parcheggi (PUP).

5. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267”.

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato Arch. Massimo Madaschi del 16 ottobre 2024 depositata nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano in pari data, 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, Entietribunali.it, Aste.Immobiliare.it, Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it, Immobiliare.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net, e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it, AvvisiNotarili.Notariato.it; nonché per estratto sui quotidiani Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

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, 8 gennaio 2025

Il professionista delegato
Avv. Maria Grazia Laterza