

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 1142/2019

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Trentini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

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 Caterina Trentini del 17.10.2024;
-visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

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

che il giorno **16 APRILE 2025 alle ore 15,00** si darà inizio all'esperienza di vendita senza incanto in modalità telematica asincrona, tramite il gestore delle vendite telematiche designato individuato in "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL" mediante collegamento al portale <https://www.fallcoaste.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: €. **345.000,00= (euro trecentoquarantacinquemila/00)**, Offerta Minima €. **258.750,00= (euro duecentocinquantottomilasettecentocinquanta/00)**; Rilancio minimo sull'offerta più alta: €. **5.000,00= (euro cinquemila/00)**.

L'importo della cauzione è fissato nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "**Proc. Esec. Imm.re RGE n. 1142/2019**", avente il seguente codice IBAN: **IT2800569601613000016173X64**.

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. 5, 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 l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

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 dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

D) 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; 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 similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi

esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); in caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

c) se il soggetto offerente è 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 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 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 non potranno essere inferiori a € 5.000,00.

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, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 e successive modifiche; (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). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. n. 231 del 2007 (l'antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, 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.

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 Santo Stefano Ticino (MI), via Galileo Galilei n. 12, piena proprietà:

- **Villetta unifamiliare ad uso abitazione** di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato composta da cantina, lavanderia e vani tecnici; zona giorno al piano terra con soggiorno, cucina abitabile, un bagno e un locale; al piano primo zona notte con 3 camere ed un bagno; è presente un sottotetto non censito a livello edilizio e catastale accessibile con scala a pioli. Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio **6**, particella **270**, subalterno **701**, via Galilei Galileo n. 12, piano T-1-S1, categoria **A/7**, classe 3, consistenza vani 9,5, superficie catastale 258 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 252 mq, rendita catastale €. **1.103,93**.

Confini in contorno ed in senso orario: Nord: mappale 606, Est: via Galileo Galilei, Sud: mappale 641, Ovest: mappali 269 e 686.

Si fa presente che sul sedime di pertinenza dell'immobile sono stati edificati con regolare pratica edilizia due box singoli. Il perito estimatore ha però riscontrato che la pratica edilizia non è stata completata con la fine lavori ed il collaudo delle opere, come del resto l'accatastamento degli stessi immobili.

Mancando di identificazione catastale gli stessi box non sono stati pignorati, ma si ritiene comunque oggetto di pignoramento anche i suddetti immobili assorbiti nel compendio per diritto di superficie. Pertanto sono stati valutati, con le debite deduzioni per renderli conformi a livello edilizio e catastale.

CONFORMITA' CATASTALE

Al sopralluogo peritale **la villetta e le sue pertinenze risultavano non conformi.**

Per la villetta le difformità consistono in una diversa distribuzione interna al piano seminterrato. Sono regolarizzabili mediante:

Villetta: DOCFA di diversa distribuzione interna degli spazi, previo aggiornamento a livello edilizio. Costi stimati: spese tecniche per l'approntamento della pratica catastale: €. 800,00; diritti di segreteria Catasto: €. 50,00, Totale: €. 850,00=.

Mentre per i box è necessario censire gli stessi al N.C.E.U.

Preliminarmente devono essere inseriti in mappa i due immobili con Tipo Mappale. Successivamente si accatastano i nuovi immobili con pratica DOCFA. Costi stimati: spese tecniche per pratica catastale DOCFA e Tipo Mappale: €. 1.500,00; diritti di segreteria Catasto: €. 300,00 (€. 100 DOCFA, €. 200 TM). Totale: €. 1.800,00.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Si riporta quanto accertato dall'esperto nominato e dichiarato a pag. 7) della relazione di stima: *“la costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima nel 1988. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Santo Stefano Ticino (MI) in via Galileo Galilei 12 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.*

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

Le Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 28/1988 del 02/07/1988;
- Concessione Edilizia n. 04/1992 del 23/05/1992;
- Denuncia per Opere Edilizie n. 30/2005 del 19/04/2005;

· Denuncia per Opere Edilizie n. 62/2006 del 12/06/2006”.

CONFORMITA' EDILIZIA

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alle pratiche edilizie summenzionate.

La prima pratica ha originato lo stabile al rustico; le successive due pratiche quelle del 2005 e 2006 hanno completato lo stabile. La DIA del 2006 invece ha censito la realizzazione dei due box i quali non sono mai stati accatastati e che ad avviso del perito rientrano nel compendio oggetto di esecuzione.

Gli abusi sono stati così individuati dal perito: al piano seminterrato la disposizione interna non è conforme, tra l'altro una parte del piano era destinata ad autorimessa che non vi è più sia in termini distributivi che di ingresso in quanto la rampa di accesso non è stata realizzata. Al piano rialzato la disposizione è conforme a meno della assenza di alcuni serramenti che ne modificano la facciata. Di questi quello prospiciente il soggiorno necessita di una remissione in pristino al fine di garantire i necessari rapporti areo illuminanti previsti dal Regolamento Locale d'igiene.

Al piano primo vi è una diversa distribuzione interna.

I box esterni rilevati in sede di sopralluogo sono stati autorizzati con la DIA del 2006, tuttavia non è mai stata effettuata una fine lavori e tantomeno un accatastamento degli immobili.

Gli abusi sono sanabili mediante:

Abitazione: Riguardano non solo la disposizione interna dell'immobile ma anche le facciate e le sistemazioni esterne (mancanza dello scivolo box e presenza di scala esterna di accesso alla cantina), è possibile sanare l'immobile con un "Permesso di Costruire in Sanatoria" previsto dal d.P.R. n. 380/2001 con pagamento della sanzione ex articolo 37 dello stesso dispositivo.

Si segnala tuttavia che il piano seminterrato, che in sede di sopralluogo si sono rilevati elementi di stazionamento di persone (es.: angolo cucina, camera da letto, ecc...): in detti spazi non è prevista la permanenza di persone.

Costi stimati: Remissione in pristino finestra soggiorno: €. 2.000,00;

Spese tecniche per l'approntamento della pratica edilizia: €. 4.000,00;

Sanzione ex articolo 37 del d.P.R. n. 380/2001: €. 1.000,00= (valore stimato, minimo €. 516,00).

Totale: **€. 7.000,00=.**

Per quanto riguarda i box, richiedono un perfezionamento della pratica, ovvero innanzitutto non rispecchiano fedelmente le misure di progetto della DIA del 2006.

Pertanto è probabile che il Comune richieda un Permesso di Costruire in Sanatoria al fine di censire con esattezza gli immobili. Inoltre è possibile che nell'ambito della sanatoria possano essere richieste idoneità statiche degli immobili descritti.

Oltre alle spese tecniche è possibile che possa essere richiesta la sanzione minima di €. 516,00 a box ex articolo 37 del d.P.R. n. 380/2001.

Costi stimati:

Spese tecniche per l'approntamento della pratica edilizia: €. 800,00;

Spese tecniche per l'idoneità statiche degli immobili: €. 1.000,00;

Sanzione ex articolo 37 del d.P.R. n. 380/2001: $516 \times 2 = \text{€} 1.032,00$

Totale: **€ 2.832,00=.**

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato Ing. Roberto Acquavia del 06/09/2024 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 e rilievo fotografico sui seguenti siti: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.EntieTribunali.it, www.Aste.Immobiliare.it, www.VenditePubblicheNotarili.Notariato.it, www.Immobiliare.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.corriere.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.

PROVENIENZA

Atto di compravendita in autentica Notaio dott. Nicola Grimaldi, in data 31/05/2005, rep. n. 15242, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 14/06/2005, ai nn. 11664/6813.

STATO OCCUPATIVO: Allo stato attuale l'appartamento risulta occupato dai debitori esecutati.

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 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, 3 febbraio 2025

Avvocato delegato
Avv. Maria Grazia Laterza