

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III civile

Nel giudizio di divisione endoesecutiva

n. 46709/2021 R.G.

(derivante dalla procedura esecutiva immobiliare n. 1349/2014 R.G.E.)

G.I. il dott. Ermanno Cattaneo

Promosso da

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

contro

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

con l'intervento di

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

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

CON MODALITA' ASINCRONA

(art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015)

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.I., dott.ssa Maria Burza, ora dott. Ermanno Cattaneo, del giorno 21 novembre 2025, il successivo provvedimento del G.I., in data 2 febbraio 2026, recante le istruzioni in ordine alle forme di pubblicità del presente avviso di vendita, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

dei seguenti esperimenti di vendita senza incanto, **con modalità telematica asincrona – attraverso il collegamento al portale del gestore della vendita telematica, Zucchetti Software Giuridico S.r.l., che opererà con il proprio portale: www.fallcoaste.it - che si terranno il giorno 4 novembre 2026, alle ore 15.00.**

- **Lotto Quattro** prezzo base di Euro 755.000,00 (settecentocinquantacinquemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 566.250,00** (cinquecentosessantaseimiladuecentocinquanta/00);

- **Lotto Cinque**) prezzo base di Euro 57.000,00 (cinquantasettemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 42.750,00** (quarantaduemilasettecentocinquanta/00),
come previsto dall'art. 571 c.p.c..

* * *

Segue descrizione lotti (in conformità agli elaborati peritali redatti dall'esperto, arch. Emanuele Bianchi):

LOTTO QUATTRO

Nel **Comune di Baranzate (MI), via Bissone, n. 18**, (piena proprietà di) **immobile a destinazione catastale D/8**, costituito da **autorimessa/officina al piano terreno, con soprastante piano/coprertura agibile, accessibile tramite rampa carrabile, per una superficie commerciale complessiva di circa 1.127 mq.**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate al foglio **69**, particella **33**, Cat. D/8, rendita catastale Euro 7.375,00, via Bissone n. 18, piano: T -1.

Coerenze, da nord in senso orario: Mapp. 38 e Mapp. 37, Mapp. 34, via Bissone (ad angolo).

Il tutto, salvo errori e come meglio in fatto.

LOTTO CINQUE

Nel **Comune di Baranzate (MI), via Bissone, n. 6**, (piena proprietà di) **appartamento ad uso abitazione, posto al piano rialzato (accessibile tramite servo scala), avente superficie commerciale complessiva pari a circa 45 mq.**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate al foglio **69**, particella **39**, subalterno **8**, Cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 169,91, via Bissone n. 6, piano: T.

Coerenze, da nord in senso orario: servizio igienico altra proprietà, atrio ingresso condominiale, vano ascensore condominiale, cortile condominiale.

Il tutto, salvo errori e come meglio in fatto.

Stato occupativo del bene

Quanto al Lotto 4: l'immobile risulta attualmente occupato, da un'officina specializzata nella riparazione e manutenzione di autoveicoli, in forza di un accordo di proroga, stipulato in data 05.11.2024, del precedente contratto di locazione,

stipulato in data 1 settembre 2012 e scaduto il 31 agosto 2024, accordo che prevede la proroga della locazione *“a decorrere dall’1 settembre 2024 e fino a non oltre trenta giorni dall’emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice”* nell’ambito del presente giudizio di divisione, con impegno del conduttore al rilascio entro tale termine.

Quanto al Lotto 5: l’immobile si presenta **libero** da persone, con all’interno residui arredi e suppellettili.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

La vendita avrà luogo in n. 2 (due) Lotti, denominati, come anzidetto, **Lotto Quattro** e **Lotto Cinque**, alle condizioni economiche sopra specificate.

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle relazioni di stima e successivi aggiornamenti alle stesse relazioni redatte dall’esperto stimatore, arch. Emanuele Bianchi (**che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte**).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente l’emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le richieste di visita degli immobili possono essere formulate unicamente tramite l’apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se

non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

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

B) I prezzi base per le offerte sono fissati in quelli sopra indicati; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto ai prezzi base come sopra determinato (**offerta minima consentita pari ad Euro 566.250,00** (cinquecentosessantaseimiladuecentocinquanta/00) per il **Lotto Quattro** e **offerta minima consentita pari ad Euro 42.750,00** (quarantaduemilasettecentocinquanta/00) per il **Lotto Cinque**).

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

D) Gli immobili vengono venduti liberi 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 3 novembre 2026 dovranno essere depositate, distintamente per ciascun lotto di interesse, 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 - **Zucchetti Software Giuridico S.r.l., che opererà con il proprio portale: www.fallcoaste.it** -, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta

elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto a cui l'offerta afferisce;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in **120 giorni** (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile). Si precisa, inoltre, che al termine per il versamento del saldo prezzo non si applica la sospensione feriale dei termini processuali;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

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

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

Il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato, separatamente per ciascun lotto di interesse, sul conto corrente intestato al giudizio di divisione (Conto corrente: **Trib. Milano n. 46709-2021** – IBAN: **IT28V0844001603000000258031**, aperto presso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza e Treviglio soc. coop.), **per un importo pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto e dovrà, inoltre, essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

All'offerta, distinta per ciascun lotto di interesse, dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

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

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

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

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

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

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

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (**4 novembre 2026, a partire dalle ore 15.00**).

Alle operazioni di vendita possono prendere parte, con modalità telematiche, le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati,

nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno, in via telematica, alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito (**www.fallcoaste.it**) del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

Per ciascun lotto

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

2) in caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita (in particolare, si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00 con riferimento al Lotto Quattro e ad Euro 1.000,00 con riferimento al Lotto Cinque) 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.

3) in caso di assenza di offerte:

nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

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 – a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine, che non potrà essere prorogato, per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione.** Si precisa, inoltre, che per il saldo prezzo non si applica la sospensione feriale dei termini.

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

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta, sopra citate (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 antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale di Milano, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento

dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il Giudice Istruttore pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

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 Istruttore o dal Cancelliere o dal Giudice Istruttore 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 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.

Nelle relazioni di stima dell'esperto, arch. Emanuele Bianchi, e nei successivi aggiornamenti alle stesse relazioni, si riferisce, tra l'altro, che:

quanto al Lotto Quattro:

“Non si è nelle condizioni di dichiarare la conformità catastale di quanto ispezionato perché la planimetria fornita dall'Agenzia del territorio, facendo riferimento al Fg 69 Particella 33, fornisce la planimetria del solo piano 1° (corrispondente a solarium /stoccaggio auto) che non fa desumere il piano inferiore.

La planimetria di quest'ultimo (piano T) è stata gentilmente fornita dall'arch. omissis a supporto delle indagini – verificandone la correttezza dal sottoscritto) e viene allegato alla procedura”.

“7. PRATICHE EDILIZIE:

*L'edificio è stato edificato con **domanda di costruzione del 1959** (frontespizio disegni approvati del 15.12.1959 Prot. E/3720) **Autorizzazione ai lavori edili del 21/12/1959** e **Autorizzazione di Abitabilità del 29/12/1961**. Da allora non sono state apportate modifiche strutturali tali da determinare alcuna sorta di procedura edilizia riscontrabile agli atti visibili al pubblico (ispezione del sottoscritto 11/1/2016) del comune di Baranzate.*

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

*In fase di sopralluogo, effettuato il 01/02/2016 in presenza di omissis (proprietaria della quota di 1/4, sig.ra omissis), non si è potuto verificare la corretta disposizione del **piano terreno** rispetto alla scheda catastale del 26/01/1978 mentre si sono verificate le disposizioni del piano 1°(vedi punto 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE).*

*In quest'ultimo si notano – rispetto alle tavole allegate alla concessione, **due difformità**: la presenza di uno spazio adibito ad ufficio/magazzino in fondo al corsello a N/E e una differente disposizione delle murature adiacenti al blocco wc entrando nell'edificio a sinistra. Data la difficile indagine sulla liceità di queste opere per mancanza di documentazione catastale, il sottoscritto CTU consiglia la stesura di una nuova disposizione catastale con DOCFA.*

NON SI DICHIARA la conformità edilizia di quanto accertato e controllato per le ragioni di cui sopra.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Baranzate – via Bissone, 18 (garage/autofficina) P 1°

Strumento urbanistico vigente: **PGT (Variante del 08/06/2015)**

Immobile soggetto a convenzione: ND

Se sì, di che tipo?

Estremi delle convenzioni: ND

Obblighi derivanti: /

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?: **NO**

Se sì, di che tipo?: /

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?: **NO**

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:

Rapporto di copertura: /

Altezza massima ammessa: /

Volume massimo ammesso: /

Residua potenzialità edificatoria: /

se sì, quanto:

Altro: /

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: **edificio edificato ante 1967**";

quanto al Lotto Cinque:

“Si dichiara la DIFFORMITÀ catastale di quanto ispezionato in base alla planimetria fornita dall’Agenzia del Territorio dove non sono state cambiate le disposizioni interne e la conseguente conformazione dei locali ma non compaiono i balconi affaccianti sul cortile retrostante. In un elaborato a parte sono stati aggiunti planimetricamente i suddetti mancanti (come da rilievo del 16/03/2017). Sarà necessaria per l’eventuale vendita un’adeguamento presso l’Agenzia del Territorio (catasto) denominato DOCFA”.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà: non stati forniti dall’Amministratore omissis i millesimi di questo immobile essendo adibito a portineria dello stabile e quindi non conteggiato come spese”.

“7. PRATICHE EDILIZIE:

L’edificio è stato edificato con domanda di costruzione del 1959, e Autorizzazione ai lavori edili del 21/12/1959 e Autorizzazione di Abitabilità del 29/12/1961.

Il 29/07/1987, viene rilasciata Concessione edilizia Prot. 7836/1393/EP Pratica 182/87 per lavori di “frazionamento con trasformazione di destinazione d’uso da residenza a ufficio di parte di appartamento e ristrutturazione della parte restante” che porta l’immobile staggito sito al piano T alle condizioni planimetriche che vengono riportate nelle tavole progettuali approvate e trovano riscontro nella planimetria catastale del 07/06/1988.

7.1 CONFORMITA’ EDILIZIA:

In fase di sopralluogo, effettuato il 16/03/2017 in presenza dell’esecutata sono state riscontrate difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale del

14/07/1962 per ciò che concerne l'appartamento e nello specifico l'assenza dei balconi, riportati a titolo di completamento, nella planimetria allegata alla presente relazione (Allegati punto 2).

Si dichiara pertanto la non conformità edilizia di quanto accertato e controllato.”

(Sul punto, il professionista delegato precisa, peraltro, che gli anzidetti balconi sono, invece, presenti sui disegni allegati al visto edilizio comunale del 15 dicembre 1959).

“7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Baranzate – via Bissone, 6 (appartamento) P T°

Strumento urbanistico vigente: **PGT (Variante del 08/06/2015)**

Immobile soggetto a convenzione: **ND**

Se sì, di che tipo?

Estremi delle convenzioni: **ND**

Obblighi derivanti: /

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?: **NO**

Se sì, di che tipo?: /

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?: **NO**

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:

Rapporto di copertura: /

Altezza massima ammessa: /

Volume massimo ammesso: /

Residua potenzialità edificatoria: /

Se sì, quanto:

Altro: /

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: **edificio edificato ante 1967”.**

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti anche alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni si rinvia, comunque, alla lettura integrale delle relazioni di stima/rapporti di valutazioni e successivi aggiornamenti dell’arch. Emanuele Bianchi, pubblicati, tra gli altri, all’indirizzo: pvp.giustizia.it.

Il professionista delegato evidenzia, con riferimento al **Lotto Cinque**, che:

- non è stato possibile quantificare le spese condominiali annue, poiché all'unità immobiliare in questione, trattandosi dell'ex portineria, non sono mai stati attribuiti i relativi millesimi di proprietà;

- non sono stati quantificati gli oneri di ripristino della parete in vetro tutt'ora presente, atteso che, secondo quanto riferito dall'esperto in udienza, sarebbe stato necessario un preventivo progetto di ripristino per addivenire a tale quantificazione.

I beni sono pervenuti in capo ai condividenti, quanto alla quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno alle sig.re *omissis* e *omissis*, in forza di successione ab intestato apertasi il 07.10.1922, in morte del sig. *omissis*, con trascrizione dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta in data 10.12.1997, ai nn. 91926/67020, e, quanto alla restante quota di $\frac{1}{2}$, per successione ereditaria del sig. *omissis*, è pervenuta per la quota di $\frac{2}{12}$ ciascuno al coniuge sig.ra *omissis* ed ai figli sig.ri *omissis* e *omissis*, con certificato di successione trascritto il 14.12.1978, ai nn. 57119/47732, e accettazione tacita di eredità trascritta il 18.05.1999, ai nn. 46608/32420.

Si evidenzia che vi sono stati successivi trasferimenti *mortis causa*, con accettazione di eredità regolarmente trascritta.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.I., dott.ssa Maria Burza, ora dott. Ermanno Cattaneo, con decreto in data 24.03.2025, ha nominato custode degli immobili oggetto di vendita il sottoscritto professionista delegato al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite all'immobile.

Si segnala, altresì, che, all'indirizzo: pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche) è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizie/relazioni di stima e successivi aggiornamenti, planimetrie, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alle relazione di stima/perizie.

Si segnala, inoltre, che al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale del Ministero della

Giustizia in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*", nonché sui siti internet e sulle testate giornalistiche così come previste dal provvedimento del Giudice istruttore in data 2 febbraio 2026.

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

avv. Luca Perata con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n.24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
l.perata@studiolegalecomaschi.it
Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.00

Milano, lì 31 luglio 2026

Il professionista delegato,
nonché referente della procedura

(avv. Luca Perata)