

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE n. R.G.E.
1156/2011 + 628/2013

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ASINCRONA

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

L'Avv. Alex Alessi, con studio in Milano, Via Fontana, 22 tel. 0259904339, email avv.alessi@studioavvalessi.it, professionista delegato;

- Visto il provvedimento del GE del 5 ottobre 2021;

AVVISA

che il giorno **14 aprile 2022 alle ore 14.00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, via Fontana 22, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** - con collegamento al portale del gestore delle vendite designato Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. e tramite il sito web dedicato <http://www.astetelematiche.it>, del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - che **potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al seguente lotto unico:

In comune di Turbigo (MI) - Via Cascina Gatta n. 8

- piena proprietà:

1) casa di civile abitazione composta da sette locali con cucina, doppi servizi ed accessori. Si distribuisce al piano terra e primo di un fabbricato con corte comune di antica formazione;

2) Piccolo edificio (rustico ad uso deposito) a tipologia capanna composto da un locale con annessa area di pertinenza di mq 44,00;

3) terreno collocato a ridosso della via Cascina Gatta, non pianeggiante di ha 07.30;

4) terreno collocato a ridosso della via Cascina Gatta e della strada comunale non del tutto pianeggiate di ha 22,94;

5) terreno collocato a ridosso della strada comunale adiacente al mappale 150/680 di superficie ha 8,32; il tutto censito al NCEU di Turbigo come segue:

- Appartamento (corpo 1): Foglio 9, mappale 150, subalterno 703, via Cascina Gatta n. 8, piano T1-S1 categoria A/3, classe 3, consistenza vani 11,00, rendita catastale € 596,51 (unità indipendente con accessori).

Confini a corpo come da atto di vendita: mappali 136-137-151-153-148 via Cascina Gatta

- Rustico ad uso deposito (corpo 2) : Foglio 9, mappale 148, via Cascina Gatta s.c., categoria C/ 2 classe 2, consistenza mq 44,00 rendita catastale € 81,81

Confini a corpo come da atto di vendita: via cascina Gatta mapp. 150-149-147

- Terreno (corpo 3): Foglio 9, mappale 147, bosco ceduo di classe 2, superficie ha 07.30, reddito domenicale € 1,51 reddito agrario € 0,23

Confini a corpo come da estratto di mappa: via Cascina Gatta, mapp. 148, mapp. 689, via Cascina Gatta

- Terreno (corpo 4) : Foglio 9 mappale 767, seminativo classe 1, superficie ha 22,94 reddito domenicale € 14,81 reddito agrario € 14,2

Confini a corpo come da estratto di mappa mapp. 147.148,150,769 strada comunale, via Cascina Gatta

- Terreno (corpo 5) : Foglio 9, mappale 769, seminativo classe 1, superficie ha 8,32, reddito domenicale € 5.37, reddito agrario € 5,16

Confini a corpo come da estratto di mappa: mapp. 150-731 strada comunale, mapp. 767

Si segnala che parte dei beni è oggetto di perfezionamento di esproprio a seguito di potenziamento della linea ferroviaria Novara/Seregno come meglio specificato a pagina 5 nella CTU in cui si legge:

Nota mapp. 689/690: ATTUALI MAPPALI 767/769

si segnala che parte dei beni è oggetto di perfezionamento di esproprio a seguito del **POTENZIAMENTO DELLA LINEA FERROVIARIA NOVARA/SEREGNO** (nello specifico: intervento di allargamento sede stradale). Decreto di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio e di occupazione temporanea n. 6978 del 30.09.2009.

FOG.	MAPP.	SUPERFICIE	SUPERFICIE DI ESPROPRIO	SUPERFICIE DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	SUPERFICIE DI SERVITU'	SUPERFICIE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
9	149	HA 38,40	495MQ	650MQ	0	0

Si precisa che il mappale 149 a seguito di frazionamento nell'anno 2011 attualmente è identificato ai mapp. 689 mq 2836 e mapp.690 di mq 1004 (in allegato parte integrante della presente relazione si rimette documentazione a riferimento, pervenuta dalla proprietà)

AGGIORNAMENTO:

Espropriazione per pubblica utilità perfezionatasi con trascrizione del 28.12.2015 ai nn. 131908/85769 con soppressione dei mappali 689/690 e generazione dei mappali 767/769 oggetto di relazione. (in allegato parte integrante della presente relazione si rimette documentazione a riferimento, pervenuta dalla proprietà)

Provenienza: atto compravendita Notaio dr. Germano Zinni stipulato in data 31.5.2000 al rep. n. 62863/6647 registrato a Magenta il 19.6.2000 al n. 783 serie1V trascritto presso la Conservatoria dei RR.II-Milano 2 in data 20.6.2000 al nn. 58422/39740

Regolarità urbanistico-edilizia: l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, delle Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e decreto Legge 30 Settembre 2003 n. 269 ed in ogni caso si rimanda a quanto indicato nella perizia dell'architetto Lucchini unita al presente avviso. In particolare si rileva che alle pagine 8/9/ e 10 si legge:

A fronte dell' aggiornato sopralluogo eseguito dal perito (luglio 2021) confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria autorizzativa si rileva quanto segue:

Unità semindipendente sub.703

Premesso che il comune di Turbigo –ufficio tecnico- non ha ritrovato la licenza di costruzione del caseggiato, altresì presso l' agenzia del territorio di Milano non è stata rinvenuta (ispezione busta cartacea) nessuna scheda di impianto ove verificare la composizione originaria dell'unità.

Il sopralluogo della scrivente è stato eseguito nel luglio 2014, (con confronto documentale /stato dei luoghi con Scia del 2011) successivamente nell'agosto 2014 la proprietà ha provveduto al deposito di una CIA pertanto le difformità/osservazioni che qui di seguito verranno elencate fanno riferimento all'ultima pratica edilizia depositata.

Si segnala di un aggiornamento dello stato dei luoghi nel luglio 2021 comprensivo di rilievo metrico e fotografico.

Piano terra/primo/interrato sub703:

Si segnalano difformità nelle quote, difformità murarie, difformità nella consistenza dell'unità e nella destinazione dei locali :

-1) tutte le camere del piano primo non soddisfano i RAI (rapporti areo-illuminanti) pertanto così come indicato solo in alcune stanze, (ma anche nelle restanti –come da verifica eseguita- dovranno dotarsi di arredi fissi per la determinazione dei corretti RAI.

- tutti i locali (2 camere ed il bagno al rustico) quelli collegati con la scala a sezione rettangolare presentano porte con luce da 070.)

- anche il bagno del piano primo (altra ala presenta una porta con luce da 070/205 e le porte della camere presentano un'altezza di cm 205).

La proprietà informa così come evidenziato nel rilievo fotografico di un peggioramento al solaio di copertura/tetto (nessun intervento a manutenzione è stato eseguito dopo il sopralluogo del 2014).

-2) il bagno al piano terra, essendo ricavato nel sottoscala ha solo in parte un'altezza piana di cm 182 e la restante in randa, di conseguenza il locale non soddisfa le altezze minime regolamentari.

2a) il locale autorizzato a sala in loco risulta una cucina con relativa parete attrezzata (presente predisposizione foro per cappa ma non collegato)

- presenza di un camino nell' attuale locale cucina

- RAI NON soddisfatti nell'autorizzato locale soggiorno

- nell'autorizzato locale cucina (oggi soggiorno) è presente un camino

- nel locale soggiorno a piano terra sono presenti due archi in sostituzione di due porte a doppio battente

-3) il locale cantina accessibile dalla scala in adiacenza al locale ingresso presenta una finestra, così come il vano scala.

-4) il locale cantina accessibile dalla scala a chiocciola posta accanto alla parete in affaccio al giardino terrazzato presenta un'ampia apertura –con porta a vetri e porzione di parete vetrata oltre alla presenza di una parete attrezzata che andrà ripristinata allo stato dei luoghi.

Per la presenza della ampia vetrata in sostituzione della parete dovrà essere presentata una perizia statica ed una pratica di impatto paesistico.

-5) la finestra posta sul lato corto del locale si trova in posizione traslata.

-6) nel prospetto laterale (scala rettilinea) non è presente, in esterno, il volume della canna fumaria.

-7) il ripostiglio esterno (al piano int.) presenta una finestra sul lato lungo verso il terrazzo

-8) presente botola di accesso al sottotetto (solaio morto SPP) questo non ispezionato dalla scrivente

-9) non accessibile il balcone del piano primo per presenza di serramento non apribile (la superficie è stata rinvenuta dalle planimetrie.

Nota perito= dovrà essere presentata, al termine della regolarizzazione edilizia pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità, corredata da tutta la documentazione occorrente .

Regolarizzazione:

accertamento di conformità con Permesso di Costruire in Sanatoria/Scia in Sanatoria (o titolo abilitativo il più adeguato

Pratica di compatibilità Paesaggista da presentarsi all'Ente Parco del Ticino

Costo oblazione: 1000,00 (salvo conguagli se dovuti alla presentazione delle

pratiche e/o determinazione dell'oblazione a carico dell' agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.500,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

Nota: a seguito di colloquio comunale si segnala che il locale bagno al piano terra non regolamentare nella sua altezza dovrà essere trasformato in locale SPP. -Si segnala che attualmente risultano mancanti le porte del soggiorno con camino e dell'altro soggiorno per

la corretta formazione dell'antibagno(p.t. sotto scala).

Sempre in virtù di intese con il funzionario comunale si precisa che a seguito di acquisizione dell'immobile derivante da procedure esecutive sarà applicabile oltre al suddetto accertamento di conformità anche il c.d condono differito previsto dall'articolo 40 dell'ultimo condono (2003) ove ne ricorrano le condizioni (le ragioni del credito sono precedenti all' entrata in vigore della legge sul condono)

Si segnala che i costi di esecuzioni opere edilizie/implantistiche, adeguamenti, demolizioni, ripristini, anche difformità non sopra segnalate sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione. Tutte pratiche edilizie segnalate, sono allegata in stralcio alla presente relazione che ne forma parte integrante.
Riferito limitatamente a: fg. 9 mapp. 150, sub. 703

Rustico/deposito

A fronte della richiesta di autorizzazione edilizia il comune presso i propri archivi non ha reperito nessuna pratica (attestazione allegata), in accordo si è provveduto ad una ricerca storica documentale attraverso mappe catastali, comunali e regionali che ne attestasse nel periodo ante 1967 la presenza sul territorio.

Nota= presso l'agenzia del territorio non è presente nessuna scheda di impianto in quanto l'unità si è costituita nell' anno 2000 (giorno 8 maggio) con prot. 252762.1/2000.

-presso l'agenzia del territorio si è provveduto a recuperare l' estratto autentico della mappa cessata in vigore fino al 1.06.1963 dalla quale si evince che sul mappale all'epoca identificato al n. 320 del fg.9 nessun manufatto era presente. Con l'entrata in vigore della successiva mappa elaborata alla fine degli anni '50 (1956/58) ed entrata in vigore il 1.06.1963 si evince la presenza di un manufatto con dimensioni inferiori all'attuale. Pertanto l'unità parrebbe essere stata realizzata ante 1.09.1967 e solo successivamente ampliata senza autorizzazione.

Le osservazioni sopra riferite si correlano con la documentazione cartografica fornita dal comune di Turbigo ovvero:

- sia dall'estratto di PRG del 1963 che da mappe catastali del 1958 l'unità era presente con dimensioni inferiori all'attuale.

-con la mappa regionale comprendente il periodo dal 1980 al 1994 si evince la presenza del deposito nelle dimensioni come da stato attuale.

Ricadendo anche esso in zona vincolata dal Parco del Ticino la scrivente ha assunto informazioni anche presso l'ente il quale ha orientativamente riferito che, attesa la conformità dello stato attuale, non vi è la necessità di compatibilità paesaggistica in quanto la documentazione sopra segnalata in particolare la mappa regionale attesta la presenza del bene (in zona C2) probabilmente ante 1985 anno di istituzione del vincolo paesaggistico (legge Galasso).

Si segnala che sul lato verso il terreno sono presenti delle tettoie non autorizzate le stesse andranno asportate

Regolarizzazione:

A fronte di tutto ciò il comune comunque non ha espresso nessun parere orientativo riferendo verbalmente alla scrivente con i vari colloqui tenuti che la questione verrà affinata alla presentazione della sanatoria ovvero a seguito di acquisizione dell'immobile derivante da procedure esecutive sarà applicabile il c.d condono differito previsto dall'articolo 40 dell'ultimo condono (2003) ove ne ricorrano le condizioni (le ragioni del credito sono precedenti all' entrata in vigore della legge sul condono).

Tale sanatoria (in riferimento all'epoca dei vari colloqui anno 2014) parrebbe essere condivisi dall'ufficio comunale per la porzione ampliata rispetto alle mappe del 1964, con conseguente presentazione di parere paesaggistico all'ente Parco del Ticino.

Si segnala che qualora, date le condizioni abbastanza precarie in cui si riversa il deposito, la pratica di condono risultasse sconveniente (anche dal punto di vista monetario) dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi ovvero le dimensioni originarie del manufatto.

Nota; si segnala che la copertura del deposito risulta essere in eternit, sul punto la proprietà ha fornito documentazione di Censimento amianto -già inviata all'ASL di Castano Primo (documentazione allegata) la pratica dovrà essere completata come da normative Regionali -di Piano Strategico-

Si precisa che per l'eventuale sostituzione della copertura dovrà essere presentata pratica di compatibilità Paesaggistica all'Ente Parco del Ticino.

Costo oblazione: da determinarsi alla presentazione della pratica (salvo conguagli se dovuti)

-costo orientativo già considerato nella proposta di cessione.

Costo professionista: € 1.000,00

Nota perito= dall'aggiornato sopralluogo del luglio 2021 si segnala che la copertura del rustico non è stata sostituita.

Si segnala che i costi di esecuzioni opere edilizie comprendenti , adeguamenti, demolizioni, ripristini (nulla escluso), anche per eventuali precisazioni in termini di costi, non sopra segnalati sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.
Nota: tutta la documentazione cartografica/documentale è allegata alla presente relazione quale parte integrante della stessa.
 Riferito limitatamente a: fg.9, mapp. 148

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione
Immobile soggetto a convenzione:	vincoli paesaggistici come da CDU allegato
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
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
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	verificabili con Le NTA
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	non accertata
Se sì, quanto:	
Altro:	===
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	===
Note:	

Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità/ o ripristino dello stato aut.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile/i essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l' aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

Riferito limitatamente a: fg.9, mapp. 148/703

Conformità catastale: ci si riporta alla perizia depositata redatta dall'arch. Lucchini, la quale, alle pagine 10 e 11 scrive:

4.3.2. Conformità catastale:

Premessa: ricostruzione storica degli identificativi catastali per i beni oggetto di causa,

nella procedura RGE 1156.11 la nota di trascrizione del 01.06.2011 identifica i beni oggetto di pignoramento al fg. 9 mapp. 150 –abitazione-

Successivamente in data 14.07.2011 al prot. MI0623179 il bene è stato fuso in due unità identificate al fg. 9, mapp. 150, sub. 701/702.

Successivamente in data 11.08.2014 al prot. MI 0388151 le due unità sono state nuovamente fuse in un unico bene identificato al fg. 9 mapp. 150 sub. 703

nella procedura RGE 628.13 la nota di trascrizione del 10.04.2013 identifica i beni oggetto di pignoramento al fg. 9 mapp. 149 –prato irriguo- di are 38,40

Si segnala però che in data 11.07.2011 con frazionamento n. 614850 il bene è stato suddiviso in due appezzamenti di terreno identificati al fg. 9, mapp. 689 –seminativo – di are 28,36 e Mapp. 690 –seminativo- di are 10,04 (=are 38,40)

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale (agosto 2014) si rileva quanto segue:

Unità semindipendente piano terra, primo-interrato;

i locali in generale risultano conformemente distribuiti tuttavia a migliore precisazione si segnala:

- 1) il locale destinato a cucina rappresentato sulla planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi
- 2) per il bagno al piano terra, dovrà essere corretta l'eventuale destinazione d'uso, a seguito di regolarizzazione edilizia.
- 3) nel locale cantina piccolo e relativo vano scala non sono presenti le aperture finestrate.
- 4) il locale cantina accessibile dalla scala a chiocciola nella parete in affaccio al giardino terrazzato non presenta un'ampia apertura -con porta a vetri e porzione di parete vetrata.
- 5) la finestra posta sul lato corto del locale si trova in posizione traslata, rispetto alla scheda.
- 6) nel prospetto laterale (scala rettilinea) non è presente, in esterno il volume della canna fumaria.
- si segnala che erroneamente nella camera del piano primo -confinante con la scala a chiocciola-non è stata disegnata la finestra.
- sul ripostiglio esterno (piano int.) non è presente la finestra.
- andranno corrette le altezze ai piani e le destinazioni d'uso dei locali dovranno corrispondere allo stato di autorizzazione.
- dovrà essere accertata la destinazione/rapresentazione grafica dell' AREA DI PROPRIETA' così come segnalata sulla scheda quale area posta in adiacenza al terrazzo; in quanto di fatto essere un'unica area destinata a terrazzo.
- dovranno essere aggiornate le coerenze;

Regolarizzazione:

a seguito di regolarizzazione edilizia si dovrà procedere al rifacimento della planimetria catastale a mezzo pratica docfa ed eventuale aggiornamento dei dati censuari.

Costo professionista: € 350,00

NB= le visure risultano correttamente intestate ed il fabbricato nell'estratto di mappa è identificabile, anche i terreni ai mappali 147-767-769 risultano identificati correttamente

Riferito limitatamente a: fg. 9 mapp.150, sub.703

Rustico ad uso deposito:

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale si rileva quanto segue:

- difformità murarie, difformità nella quote rilevate, difformità nella consistenza dell' unità come da segnalazione edilizia-urbanistica qualora l'immobile dovesse essere oggetto di un ripristino allo stato dei luoghi ante 1967, si dovrà aggiornare la scheda catastale (questa costituitasi nell'anno 2000- pratica docfa allegata).

Si segnala che sul lato verso il terreno sono presenti delle tettoie non autorizzate le stesse andranno asportate

Regolarizzazione:

a seguito di eventuale regolarizzazione edilizia (per ripristino dello stato dei luoghi) si dovrà procedere al rifacimento della planimetria catastale a mezzo pratica docfa ed eventuale aggiornamento dei dati censuari +aggiornamento tipo mappale.

Costo professionista: € 700,00

NB= la visura risulta correttamente intestata ed il fabbricato nell'estratto di mappa è identificabile.

Riferito limitatamente a: fg.9, mapp. 148

Nota generale= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali; si segnala che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Terreni mapp. 147/767/769:

le visure risultano correttamente intestate e nell'estratto di mappa i fondi sono identificabili.

In allegato visure ed estratto di mappa aggiornati.

Nota=Terreni mapp. 689/690 (ex. Mapp-149)oggetto di esproprio

Dal documento di Ferrovie Nord -atto di divisione dell'indennità provvisoria di

espropriazione- M7.5-07d -firmato dalla proprietà ed allegato si evince:-

- che le spese inerenti i frazionamenti catastali, volture e trascrizioni degli immobili interessati dalla procedura espropriativa, saranno a carico di Ferrovie Nord Spa

Riferito limitatamente a: fg.9, mapp. 767/769

Attestato di certificazione Energetica: Classe "G" Eph 255,22 Kwh/m2a.

- a) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Stefania Lucchini così come integrata in data 25/9/2021, alla quale si fa espresso rinvio, anche

per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sotto indicati.

b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).

c) 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, apparenti e non apparenti. 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).

d) 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 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.

e) **Le richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) 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. Sa-

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

f) Per ciascun Lotto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sotto indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sotto determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

h) 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.

i) Stato occupativo dell'immobile: occupato dagli esecutati dunque giuridicamente libero.

Prezzo base:

Euro 80.000,00 (ottantamila/00).

Offerta minima:

Euro 60.000,00 (sessantamila/00).

ooo ooo ooo

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto;
2. 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.
3. 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 .

4. 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.
5. 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 o 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 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 (elle);
 - 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;
 - quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ri-

sulti 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;

- Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente **presso Banco BPM** intestato a: **“PROCEDURA ESECUTIVA 1156/2011”**, **codice IBAN: IT32G050340173700000015954** per un importo pari al 10% (dieci 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;**

6. All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, 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, 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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

7. 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

8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

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

per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

9. **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.;

10. **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 dal presente 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 **€ 1.500,00**.

11. 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.

12. Il pagamento del prezzo, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche) dovrà essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e sarà *depositato*, dedotta la cauzione, sul conto corrente intestato a: "**PROCEDURA ESECUTIVA N. 1156/2011**". Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il suddetto termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione è soggetto a sospensione feriale dei termini, ma **non potrà essere prorogato**.

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

Si precisa che, ai sensi 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 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 di questi gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

13. 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 rela-

tivo atto notarile.

14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.
15. 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.
16. **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

PUBBLICITÀ

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

Pubblicazione sui siti www.trovocasa.corriere.it; www.trovoaste.it; www.legalmente.it, Venditepubbliche notarili.Notariato.it nonché www.entietribunali.it; www.aste.immobiliare.it; www.immobiliare.it e AvvisiNotarili.Notariato.it nella sezione annunci del sito Repubblica.it. e mediante pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano nonché su Corriere Lombardia e Leggo.

1. affissione di un cartello **VENDESI**;
- 2) Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo email avv.alessi@studioavvalessi.it o al n. telefonico 02 59904339, dalle ore 9,30 alle ore 12,30. Per la visita dell'immobile, contattare il custode SIVAG S.P.A., ai seguenti recapiti:
T. 02/26952007, email immobiliare@sivag.com.

Milano, lì 7 febbraio 2022

Il Professionista Delegato
Avv. Alex Alessi