

**AVVOCATO ALBERTO CONTI**  
VIA CURTATONE 6, 20122 MILANO  
TEL. 0299253082/3 – FAX 0299253084  
E-MAIL: CONTI@MLCAVVOCATI.IT  
PEC: ALBERTOCONTI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

**TRIBUNALE DI MILANO**  
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROC. N. 1040/20 R.G. - G.E. DOTT.SSA SILVIA VAGHI

**AVVISO DI VENDITA ASINCRONA SENZA INCANTO**

<b>SOMMARIO DEL PRESENTE AVVISO</b>	
<i>LOCALITÀ IMMOBILI</i>	VIA GARIBALDI 140 CORNAREDO (MI)
<i>TIPO IMMOBILE</i>	APPARTAMENTO E CANTINA
<i>STATO OCCUPATIVO</i>	LIBERO ALLA VENDITA
<i>VALORE</i>	€ 175.000,00
<i>PREZZO BASE ASTA</i>	€ 175.000,00
<i>OFFERTA MINIMA</i>	<b>€ 131.250,00</b>
<i>RILANCIO MINIMO</i>	€ 3000,00
<i>TERMINE OFFERTE</i>	<b>27/04/22 ORE 13:00</b>
<i>DATA E ORA ASTA</i>	<b>28/04/22 ORE 11:00</b>
<i>REFERENTE E CUSTODE</i>	AVV. ALBERTO CONTI (TEL N. 0299253082)
<i>GESTORE VENDITA</i>	<b>ASTALEGALE.NET S.P.A.</b>

Il sottoscritto avv. Alberto Conti, professionista delegato alle operazioni di vendita, con studio in via Curtatone 6 Milano (MI)

#### VISTI

- l'ordinanza di vendita e di delega *ex art. 591-bis* c.p.c. pronunciata dal giudice dell'esecuzione in data 26/01/22;
- la perizia dell'arch. Franco Angelico;
- gli artt. 591-*bis* e 570 c.p.c;

#### PREMESSO CHE

tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio;

#### AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili siti in via Garibaldi 140 Cornaredo (MI) sotto meglio descritti;

#### FISSA

il termine entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per le ore 13:00 del 27 aprile 2022;

#### FISSA

la deliberazione sull'offerta e, se vi sono più offerte, la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per le ore 11:00 del 28 aprile 2022.

Ogni creditore, nel termine dieci giorni prima della data appena indicata, può presentare un'istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c..

#### AVVERTE

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal delegato, presso il suo studio, a chiunque vi abbia interesse.

\*\*\*

#### CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- a) La vendita è fatta in **un unico lotto**.
- 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 della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma, D.P.R. 380/01 e 40, sesto comma, legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 dall'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.

- c) 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 e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc...) saranno fornite dal professionista delegato.

#### PREZZO BASE

- d) Il prezzo base è determinato in € 175.000,00 (centosettantacinquemila/00).

#### OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

- e) **L'offerta minima d'acquisto è di € 131.250,00** (centotrentunomiladuecentocinquanta/00 euro).
- f) Chiunque, eccetto il debitore e i soggetti esclusi *ex lege*, può presentare personalmente, o a mezzo di un avvocato, un'offerta di acquisto.

**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.**

**Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del 27 aprile 2022.**

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o, nel caso di incapace, interdetto, inabilitato, soggetto beneficiario di amministrazione di sostegno, 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, primo comma e seguente, 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;
- 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);
- 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 a: "PROCEDURA ESECUTIVA N.1040/2020 TRIBUNALE DI MILANO" avente codice IBAN IT94A0503601600CC0851568891, per un importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

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

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

c) se il soggetto offerente è 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;

g) per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale, la dichiarazione deve altresì contenere l'indicazione di partita IVA, con allegazione di una copia aggiornata del certificato camerale dell'impresa stessa, nonché la specificazione di voler offrire nell'esercizio di impresa, arte o professione.

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 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;

h) 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*, 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.

#### SVOLGIMENTO DELLA GARA

g) **In caso di unica offerta, se questa è:**

1. pari o superiore al prezzo base, la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
2. pari o superiore al 75% del predetto prezzo base ma inferiore a questo e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
3. pari o superiore al 75% del predetto prezzo base ma inferiore a questo ed è stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa non può essere accolta e il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante.

h) **In caso di pluralità di offerte anche di differenti importi**, 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 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.

#### VERSAMENTO DEL PREZZO

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.

Entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale ma non prorogabile, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario alle stesse coordinate del conto corrente in cui è stata versata la cauzione:

1. il residuo prezzo;
  2. le spese necessarie per il trasferimento (che gli saranno indicate entro dieci giorni dall'aggiudicazione);
  3. la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e gli oneri accessori di legge pari, salvo quanto previsto dall'art. 2, settimo comma, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni legislative, a:
    - € 697,84 quando il prezzo di aggiudicazione non è superiore a € 100.000,00;
    - € 1046,76 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00 ma non superiore a € 500.000,00;
    - € 1395,68 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00.
- j) Nello stesso termine di centoventi giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- k) Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1193 e 1194 c.c., si stabilisce che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- l) 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.
- m) 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 nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).
- n) Il **creditore fondiario**, ai fini del versamento diretto, è **invitato a fare pervenire al professionista delegato alla vendita, almeno quindici giorni prima del termine per il versamento del saldo prezzo, apposita nota** dettagliata di precisazione del credito indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adottati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità per il versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendolo che in difetto di tali indicazioni, il professionista delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.
- o) **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.

#### SPESE CONDOMINIALI

- p) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*.

\*\*\*

#### **TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

Come indicato nell'atto di provenienza stipulato davanti al notaio Oreste Cirillo in data 24/06/05 con il n. 15460 di repertorio e il n. 10087 di raccolta, trascritto alla Milano 2 in data 29/06/05 ai nn. 49173 di registro particolare e 96380 di registro generale, oggetto della vendita del presente avviso è il diritto di piena proprietà di:

*porzione di fabbricato sita in Comune di Cornaredo costituita da un appartamento a piano quinto della scala "A", composto da quattro locali, cucina e servizio con annesso vano di cantina a piano interrato; il tutto attualmente censito al Catasto Urbano del suddetto Comune come segue:*

*Foglio 9, Mappale 416, Subalterno 17, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale 526,79, indirizzo catastale via Giuseppe Garibaldi n. 128 n. 144, piano 5-S1, scala 1.*

*Confini da nord in senso orario:*

*dell'appartamento: vano scala, pianerottolo, ascensore comuni e appartamento di terzi, Via Garibaldi, Via Cairoli, cortile comune;*

*della cantina: cantina di terzi, Via Garibaldi, cantina di terzi, corridoio comune.*

Alla suddetta porzione immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del codice civile **compreso l'uso esclusivo di un posto auto.**

**Si precisa che l'attuale consistenza degli immobili è quella descritta nella perizia sopra richiamata ed esposta, per estratto, di seguito.**

\*\*\*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RISULTANTE DALLA PERIZIA** (redatta dall'arch. Franco Angelico e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet: [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it); [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it); [venditepubblichenotarili.notariato.it](http://venditepubblichenotarili.notariato.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it); [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it); [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) e nella sezione annunci dei siti [repubblica.it](http://repubblica.it) e [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it)).

#### *DESCRIZIONE DEI BENI*

*Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Cornaredo (MI), Via Giuseppe Garibaldi n. 140, piano 5-S1, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ampio ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, tre locali camera, un servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano interrato; altresì, è compreso l'uso esclusivo di un posto auto al piano terra.*

*L'unità immobiliare abitativa al piano quinto con l'annessa cantina al piano interrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 114,00.*

#### **7 REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

*Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Cornaredo (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 21/06/2021, si attesta dapprima che la costruzione del complesso immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.*

##### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cornaredo (MI)

- Licenza di costruzione prot. n. 135/67 datata 12/08/1967, per una nuova costruzione in via Garibaldi da adibirsi ad uso civile abitazione e negozi (e relativa Domanda);*
- Licenza di costruzione prot. n. 140/68 datata 22/08/1968, per una variante all'erigendo stabile in via Garibaldi;*
- Autorizzazione di abitabilità di casa n. 135/67 datata 10/09/1971 (e relativa Domanda).*

*Osservazioni:*

*In merito al suddetto accesso agli atti edilizi, l'esperto precisa che ha contestualmente richiesto al predetto Comune anche la visura della Comunicazione fatta al Comune in data 3 gennaio 1995 per modifiche interne, pratica espressamente citata nell'atto di provenienza degli immobili in capo agli odierni debitori; a tal riguardo, si segnala che l'Ufficio Comunale preposto, pur avendo confermato la ricerca via mail, altresì, previo pagamento integrativo richiesto per l'ulteriore pratica edilizia (Comunicazione), Non ha fornito all'esperto tale Comunicazione depositata, rifiutando le osservazioni avanzate dallo stesso e la richiesta di conferire nel merito con un Funzionario/Responsabile dell'Ufficio Tecnico, senza fornire alcuna motivazione.*

##### 7.2. Conformità edilizia e catastale

*Dall'analisi della documentazione acquisita, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastale e Comunali acquisite con lo stato di fatto, l'esperto può attestare*

*che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica catastale attuale e conforme alle planimetrie Comunali acquisite, eccetto la presenza di una piccola difformità, riguardante la creazione di una parziale parete a formazione di una doccia all'interno del servizio.*

#### **REGOLARIZZAZIONI E COSTI:**

*Per emendare la piccola difformità riscontrata, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per le eventuali sanatorie edilizie e/o le relative pratiche edilizie richieste dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali.*

*I costi medi professionali per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, per un totale in € 2.000,00 (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").*

\*\*\*

#### **STATO OCCUPATIVO**

I beni sono occupati dai debitore esecutati e, quindi, giuridicamente liberi.

**Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal custode giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. su espressa richiesta dell'aggiudicatario.**

*Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 30/04/2021 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria NON risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.*

\*\*\*

#### **INDICAZIONE E RECAPITO DEL CUSTODE**

Il Custode nominato in luogo del debitore è: **avv. Alberto Conti** via Curtatone 6, 20122 Milano (MI) - tel. 0299253082/3 - email: [conti@mlcavvocati.it](mailto:conti@mlcavvocati.it).

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario.

**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 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.**

\*\*\*

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima.

Milano, 16 febbraio 2022

avv. Alberto Conti