

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 646/2021

- AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA -

La dott.ssa Marcella Luca, delegata ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in data 24.2.2022;

- letta la Relazione dell'Esperto redatta dall'ing. Giuseppe Caminito depositata presso la competente Cancelleria;

- visto il provvedimento di delega con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Milano, dott.ssa Marianna Galioto, ha disposto che la vendita abbia luogo con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 c. 1 lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del professionista delegato-referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita. Gestore della vendita telematica è la società Neprix Srls

A V V I S A

che ha fissato per il giorno **16 GIUGNO 2022**, alle ore 16.00, la vendita senza incanto telematica asincrona dell'unico lotto di seguito descritto.

LOTTO UNICO: 1/1 proprietà di appartamento classato come villetta, in Magenta (MI), Vittorio Bottego 15-17, composto da soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere e bagno oltre cortile comune, oltre a locale cantina al piano S1 e cortile comune.

Prezzo Base: €103.000,00 (Euro Centotremila/00).

Offerta Minima: €77.250,00 (Euro Settantasettemiladuecentocinquanta/00)

L'immobile viene posto in vendita, così come pignorato, identificato e nella consistenza indicata dall'Esperto nella perizia (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e con le eventuali integrazioni apportate in sede di udienza di fissazione delle modalità della vendita. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 entro giorni 120 dalla data del decreto di trasferimento).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001), a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli esistenti ed inerenti allo stesso; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, 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.

2) 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.

3) 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.

4) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c..

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 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 (che non potrà essere inferiore all'offerta minima, a pena di inefficacia dell'offerta) 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.

6) 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.

7) Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: "Procedura Esec. 646/2021", alle seguenti coordinate bancarie (IBAN): **IT 58 A 01005 01773 0000 0000 9798**, per un importo **pari al 10 % del prezzo offerto**, con la seguente causale: "versamento cauzione P.E. 646/2021" e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del

convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

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

- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta 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 (non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti), oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

9) 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.

10) 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.

11) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ il prezzo base o se l'offerente non presta cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità innanzi elencate. 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.

12) Le buste telematiche saranno aperte il giorno **16 GIUGNO 2022**, alle ore 16.00 come sopra indicato.

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

14) 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.

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

16) 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.

17) 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.

a) 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 prezzo base d'asta, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà all'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 a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

b) In caso di pluralità di offerte (GARA TRA GLI OFFERENTI): gli offerenti saranno invitati a partecipare ad una 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 abbia 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 di € 2.000,00 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.

18) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla aggiudicazione stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

19) 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.

20) SALDO PREZZO: L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura **IBAN: IT 58 A 01005 01773 0000 0000 9798** il residuo prezzo (detratto l'importo della cauzione già versato), oltre l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (imposte e spese di trasferimento e gli altri oneri) e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, a suo carico, nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero.

Il **termine per il deposito dei suddetti importi è di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione**, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato. Entro lo stesso termine dovrà essere consegnata 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 indicate e poi al residuo prezzo.

21) L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

22) 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.

23) Si avvisa che, in mancanza di tempestivo versamento del prezzo nei termini di legge, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione versata verrà incamerata a titolo di multa. L'aggiudicatario verrà inoltre condannato, ex art. 587 c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo base d'asta e quello di aggiudica unito alla cauzione confiscata.

24) Il professionista delegato (nonché referente della procedura) fornirà le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc).

25) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 TUB, quest'ultimo dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro dieci giorni dopo l'esperimento di vendita. Il Delegato, dedotte le spese di procedura, comunicherà all'aggiudicatario l'importo da versare al creditore procedente e l'eventuale importo residuo da versare alla procedura sempre nello stesso termine di 120 giorni, con contestuale consegna al Professionista Delegato della quietanza emessa dalla banca mutuante; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

26) In ogni caso il Professionista Delegato: riceve le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., provvede a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c; autorizza l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

27) Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c);

28) Il sottoscritto Professionista Delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario.

29) 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 del trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

30) In nessun caso il Professionista Delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa disposizione in tal senso del G.E.

31) Il sottoscritto Professionista Delegato effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Professionista Delegato al numero 339/2455831.

32) 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.

33) Il Custode del compendio pignorato, dott.ssa Marcella Luca, 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.

34) 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.

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

36) La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** istituito dal Ministero di Grazia e Giustizia, mediante pubblicazione sui siti internet: www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, www.venditepubblichenotarili.notariato.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; mediante pubblicazione sui quotidiani Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo; mediante affissione del cartello VENDESI, nonché mediante mail all'amministratore del condominio dello stabile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO: 1/1 proprietà di appartamento classato come villetta, in Magenta (MI), Vittorio Bottego 15-17, composto da soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere e bagno oltre cortile comune, oltre a locale cantina al piano S1 e cortile comune. In NCEU del Comune di Magenta al Fg. 13, part. 106, sub 701; fg. 13, part. 217, sub 701 (demolito e non riedificabile), piani T-S1-1, cat. A/7, cl. 3, vani 5, R.C. € 671,39. Compete, alle predette unità immobiliari, la proporzionale quota di comproprietà indivisa, sugli enti e spazi comuni dell'intera casa, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti c.c.

Confini: L'appartamento e la cantina confinano con il cortile comune su tutti i lati e ad est anche con vano scala. L'area cortilizia confina con cortile comune, part. 107, part. 217 sub 2, part. 300 e cortile comune.

Altre informazioni sull'immobile

(come da relazione tecnica agli atti)

L'appartamento fa parte di un edificio in muratura portante e cemento armato, con copertura a falda, con due piani fuori terra (piano rialzato e piano primo) e un piano seminterrato dove è ubicata la cantina e l'accesso all'altra unità abitativa di altra proprietà posta al piano primo. L'edificio è recintato ed all'appartamento si accede dal cortile comune sia dal lato strada sia dal cortile comune interno tramite una scala esterna. Alla cantina si accede direttamente dal cortile comune interno. L'edificio è intonacato, ma si presenta in scarse condizioni esterne e discrete condizioni interne, con finiture di tipo economico, la cantina è tinteggiata, ma è da considerarsi al rustico. Nel locale soggiorno-cucina, di fronte all'angolo cottura è stato creato abusivamente un foro per collegare l'appartamento alla cantina dall'interno.

Tutti gli impianti (idrico, elettrico, gas, telefonico, antenna tv, caldaia) sono presenti, ma non ne è stato testato il funzionamento né sono state reperite le certificazioni.

L'appartamento e la cantina hanno singolarmente una superficie lorda di circa 100 mq ed un'altezza di mt 3 nell'appartamento e mt 2,5 in cantina.

L'Esperto riferisce che l'epoca di costruzione risale al periodo tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, che il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Magenta in Tessuto residenziale discontinuo, rado e nucleiforme, e che risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. Attesta, pertanto, la conformità dal punto di vista urbanistico dell'immobile.

L'Esperto rileva, altresì, che l'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Piano Territoriale Regionale D'area Dei Navigli Lombardi Fascia Di Tutela 100 m. Pur non avendo reperito pratiche edilizie presso il Comune di Magenta, l'Esperto rileva che trattasi comunque di un immobile costruito ante anno 1967.

Inoltre, non viene attestata la conformità edilizia per la presenza di abusi.

L'Esperto, infatti, fa rilevare che, in prossimità dell'ingresso principale, tra il piano terra e la cantina, è stato realizzato un foro per alloggiamento di una scala a chiocciola non realizzata, che sono state eseguite alcune modifiche interne, non denunciate in

Comune e che il manufatto ad uso ripostiglio nell'area cortilizia comune, graffato e identificato al mappale 217 sub. 701, risulta demolito senza titolo (infatti ne viene valutata l'area di sedime).

L'Esperto dichiara che i suddetti abusi sono sanabili a mezzo CILA in sanatoria, con spostamento e/o demolizione di tavolati interni e chiusura del foro della scala che collega alla cantina in quanto necessiterebbe anche di denuncia dei cementi armati per intervento strutturale. I costi per la suddetta regolarizzazione vengono stimati in complessivi €7.000,00 di cui si è tenuto conto nel valore finale di stima.

Infine, l'Esperto non attesta la conformità catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni (la cabina armadio e le modifiche nel bagno e nella zona ingresso soggiorno, con abbattimento e spostamento di pareti divisorie, non sono state denunciate) e per la demolizione del manufatto di cui al mappale 217 sub 701, regolarizzabili comunque mediante presentazione di nuova scheda per l'appartamento, nuova scheda per la cantina con ingresso autonomo ed eliminazione del fabbricato demolito, con costi stimati in €800,00.

Nella determinazione del prezzo finale l'Esperto ha, inoltre, tenuto conto delle caratteristiche esterne dell'immobile che, sebbene classificato come A/7 (villetta) versa in condizioni generali esterne scarse ed internamente ha finiture di tipo economico.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica e non vi è un regolamento condominiale, ma l'aggiudicatario dovrà attivarsi riguardo eventuali spese condominiali per lavori di manutenzione effettuati sulle parti comuni su di lui gravanti per il periodo di competenza.

Stato occupativo: il lotto unico è libero da persone, occupato da arredi e masserizie. A norma dell'art. 560 c. 6 c.p.c., su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da formularsi entro la data di versamento del saldo prezzo, il custode provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 c. 2 c.p.c. a spese e cura della procedura.

Provenienza: l'immobile pignorato risulta pervenuto in virtù di atto di compravendita trascritto il 27 luglio 2006 ai nn. 19096/10912, per notar Grossi Mario del 13 luglio 2006, rep. 116512/20739.

Milano, lì 15 marzo 2022

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Marcella Luca

