

**AVV. DANIELA C. NOTARO**  
PIAZZETTA GUASTALLA, 5 - 20122 MILANO  
3403930950  
E - MAIL: NOTARO.DANIELA@GMAIL.COM  
PEC: DANIELA.NOTARO@MILANO.PECAVVOCATLIT

**Tribunale di Milano, sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1209/2018, delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Daniela Concetta Notaro, con studio in (20122) Milano, Piazzetta Guastalla, 5.

**AVVISO DI VENDITA  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Gestore della vendita: GOBID INTERNATIONAL AUCTION**

Il delegato Avv. Daniela Concetta Notaro:

- vista l'ordinanza di delega del G.E., ex art. 591 bis c.p.c.;
- vista la perizia;
- dato atto che il creditore ha provveduto al versamento del fondo spese determinato dal Giudice dell'Esecuzione;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

**PREMESSO**

- che custode dell'immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, in accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile;
- la vendita avrà luogo con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 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 giudice o del referente della procedura";
- la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nell'ordinanza di delega;
- per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

**AVVISA**

Che il giorno **19 luglio 2022, dalle ore 15**, si procederà alla vendita del bene pignorato, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti **modalità e condizioni**:

- la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- il prezzo della vendita viene così fissato:
  - **prezzo base euro 180.000,00 (euro centottantamila/00);**
  - **offerta minima euro 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00).**
  - In caso di gara, le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € **3.000,00**.
- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno **18 luglio 2022** (giorno precedente la data di apertura delle buste).

**Modalità di presentazione dell'offerta:**

1. Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare l'offerta di acquisto telematica irrevocabile, così come indicato nel paragrafo denominato "*CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA*" dell'ordinanza di vendita del GE, pubblicata unitamente al presente avviso che si intende qui integralmente ritrascritta, anche per le regole generali di gestione delle operazioni di vendita;
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; se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'identificazione;
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](mailto: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 e dell'eventuale della partita IVA.

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;

- 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;
6. Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura "Tribunale di Milano RGE 1209/2018" intrattenuto presso Banco DESIO, alle seguenti coordinate: IBAN: IT65X0344003214000000828000.

L'importo della cauzione, pari al 10 per cento del prezzo offerto, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'apertura delle buste la cauzione dovrà risultare accreditata come valuta sul conto della procedura e l'offerta verrà esclusa in caso di impossibilità per il delegato, anche solo per ragioni di malfunzionamento dei sistemi informatici o ritardi nelle procedure dei flussi bancari, di accertare, all'avvio della verifica delle offerte, l'avvenuto accredito del bonifico.

7. 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, del permesso di soggiorno e del codice fiscale dell'offerente;

Se l'offerente 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.

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;

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;

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;

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;

8. 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;
1. 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.

Il deposito dell'offerta presume la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega di vendita (e ulteriori possibili integrazioni) e della documentazione pubblicata sul portale delle vendite pubbliche o resa disponibile su richiesta al delegato.

#### **Svolgimento della vendita senza incanto:**

2. In data **19 luglio 2022**, dalle ore 15 saranno aperte le buste e si procederà al loro esame. 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;
3. Saranno dichiarate inefficaci le offerte:
  - pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste;
  - le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
  - le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità sopra indicate.

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;

4. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;
5. 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;
6. 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;

7. 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;
8. 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. Il mancato collegamento da parte di uno o più offerenti per qualsiasi causa, anche tecnica, non costituirà motivo di interruzione né sospensione delle procedure di vendita e di aggiudicazione;
10. 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;In caso di **pluralità di offerte valide**:
  - si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesione 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, della istanza di assegnazione se presente;
11. 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;
12. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento,

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;

13. 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;

14. 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 all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

15. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti bonifici, intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice

dell'esecuzione “**Proc. Esec. RGE N. 1209/2018 TRIBUNALE DI MILANO**”.

Ai fini di cui sopra, il creditore fondiario è invitato a depositare, qualora non abbia già provveduto, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota dettagliata di precisazione del proprio del credito, indicante, in maniera chiara e precisa i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità di versamento da parte dell'aggiudicatario.

In difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

In ogni caso il delegato consentirà il pagamento diretto al creditore fondiario della sola parte del saldo che ecceda la presumibile entità di compensi e spese per la delega di vendita e per la custodia, oltre che delle spese da riconoscere con privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c., qualora il creditore procedente sia diverso dal fondiario, tenendo comunque conto della cauzione ricevuta.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato.

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

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

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

In caso di documentazione formata all'estero, la stessa dovrà essere prodotta previa legalizzazione e debitamente tradotta;

16. Al più tardi al momento del saldo del prezzo, **l'aggiudicatario dovrà rilasciare al delegato la dichiarazione circa le sue intenzioni in merito alla liberazione del bene** precisando se intende richiedere che sia effettuata a cura e spese della procedura o se intende rinunciarvi;
17. 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;

18. E' autorizzata l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
19. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

#### **Condizioni generali di vendita:**

20. 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, eventuali 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);
21. Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*;
22. 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;
23. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa 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;

24. 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 dell'immobile e sulla norma applicabile, 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 DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

### **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima pubblicati unitamente all'ordinanza di vendita sul sito portale delle vendite pubbliche, nonché sui siti di pubblicità indicati dal Giudice risultano le seguenti informazioni:

**Descrizione:** unità immobiliare sita in Cernusco sul Naviglio (MI), alla via G. Puccini, 2, di circa 191 mq, posta al piano terra (rialzato), composto da tre locali con cucina, doppi servizi ed accessori; in abbinamento all'unità, al piano seminterrato è presente altresì un ampio locale ripostiglio e cantina. Completa la proprietà un locale/autorimessa posto al piano seminterrato, in corpo staccato, composto da un locale di circa 13 mq.

Il perito dichiara che dall'atto di compravendita del 1978 *“e con diritto all'uso e godimento esclusivo della porzione di corte comune Lotto1 posta a sud dell'appartamento n. 2 e di questo appartamento da cui ha accesso diretto”*.

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva, mobili-lavabo, box-doccia, split, porte, placchette dell'impianto elettrico...) potrebbero non essere disponibili all'immissione in possesso perché precedentemente asportati; forniture che, in tal caso, resteranno a carico dell'aggiudicatario;

**Riferimenti catastali immobile:** unità immobiliare è censita al foglio 31, particella 248, subalterno 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 129 m<sup>2</sup>, rendita Euro 738,53;

**Riferimenti catastali box/autorimessa:** unità censita al foglio 31, particella 248, subalterno 7, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 m<sup>2</sup>, rendita Euro 50,35, Piano S1, via Giacomo Puccini SNC;

**Coerenza da nord procedendo in senso orario come da atto notarile (appartamento):** cortile comune e atrio scala comune da cui si accede; appartamento n.2 e porzione di corte comune Lotto1; ancora porzione di corte comune Lotto1 con al di là verde pubblico; cortile comune con aldilà Via Puccini;

**Coerenza da nord procedendo in senso orario come da atto notarile (locale box/autorimessa):**

Proprietà terzi; proprietà di terzi; box n.8; cortile comune ribassato da cui si accede;

**Certificazioni energetiche:** il bene oggetto di stima non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

**Certificazioni di conformità degli impianti:** allegata alla pratica di abitabilità certificazione (...);

**Certificazioni di idoneità statica:** non rinvenuta nel fascicolo edilizio;

**Conformità urbanistico-edilizia e catastali:** il tecnico incaricato, così come da perizia, alla quale si riporta integralmente, alla pagina 9 e seguenti, dichiara che la costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967. (...) *Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in data 31.01.2018 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.*

*L'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio (...) dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi con la planimetria della licenza edilizia sono emerse le seguenti osservazioni /difformità.*

**UNITA'IMMOBILIARE:**

- *difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza degli spazi;*

- *rispetto alla distribuzione compositiva dell'elaborato grafico rappresentato nella pratica di Concessione Edilizia l'attuale distribuzione non risulta conforme:*

- *le porte nella planimetria di autorizzazione non risultano essere quotate tuttavia si rileva: porta scorrevole per il locale cucina; porta a libro doppia anta all'ingresso del disimpegno notte; luce porta cm 0.70 ai locali bagno con posa porte a tipologia libro.*

- *non è presente il tavolato di separazione fra l'ingresso ed il soggiorno di fatto la superficie del soggiorno nella sua maggior consistenza non soddisfa i RAI; il tavolato andrà riposato;*

*Si segnala oltre tutto che il calcolo della superficie della porta f. (del locale sogg.) non ha considerato la decurtazione dei 0.60cm.*

- *non è presente la spalla in muratura nel disimpegno notte*

- *il locale cucina nella tavola di autorizzazione prevede un calcolo RAI senza nessun riferimento all'art. 5 del Decreto sanita 1975 ( RAI 1/8) oltre tutto nel conteggio segnalato non sono stati decurtati i 0.60 cm della porta finestra. Attualmente i RAI non soddisfano i requisiti igienico-sanitari*

*-difformità nella consistenza e della superficie dei balconi.*

- si rileva un'altezza dei parapetti dei balconi di cm 0.98/0.99 circa altresì in una porzione del parapetto del balcone posto fra il soggiorno e la cucina è stata realizzata un'apertura a battente per l'accesso diretto al giardino in uso esclusivo; non presenti le fioriere in muratura*
- all'interno dell'unità si rilevano degli ispessimenti murari che dovranno essere accertati se di natura strutturale (con redazione di certificazione di idoneità statica) o di natura architettonica.*
- da verificare se sul lato della parete attrezzata risulta essere presente la predisposizione al collegamento del tubo cappa cucina gas, in loco visionato un foro con tappo.*
- nel bagno di servizio presente un bidet, probabilmente in aggiunta al n. di apparecchi autorizzati (wc, lavabo o lavatoio, lavatrice);*
- presenza di controsoffitto, con corpi illuminanti nel disimpegno notte ad altezza da pavimenti cm 271 circa*
- dovranno essere adeguate le altezze dei rivestimenti dei locali bagni rilevati in cm 160c. nel BPecm170c.nelBS*
- dalla sezione di Concessione Edilizia si rileva un'altezza al piano di cm 280 in loco da locale a locale si rilevano altezze di cm 279/280/281 cm c.*

*Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi con la planimetria della licenza edilizia VAR. sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:*

#### **CANTINA E RIPOSTIGLIO:**

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza degli spazi;*
- dalla tavola dello stato di confronto non risultano essere quotate le porte di ingresso locale rip. e locale cantina.*
- rispetto alla distribuzione compositiva dell'elaborato grafico rappresentato nella pratica di Concessione Edilizia VAR l'attuale distribuzione non risulta conforme*
- nel ripostiglio, nella pianta di autorizzazione, risulta presente una porzione di tavolato strutturale (di maggior spessore rispetto alla rituale compartizione interna)*
- un pilastro risulta in posizione leggermente differente rispetto all'autorizzazione*
- presenza di travi ribassate;*
- presenza di posa calorifero:*

**Nota perito:** ai sensi dell'art.24 comma 3 bis della legge Regionale 24/06 con s.m Legge Regionale 10/09, vige il divieto con sanzioni amministrative, di climatizzare nel periodo estivo e invernale in cantine, ripostigli, scale, box, e depositi nelle abitazioni indipendentemente dal fatto che in questi ambienti siano rispettate le prescrizioni igienico.

- si rilevano quote di cm 249 nel locale ripostiglio e 250 nel locale cantina in virtù dei cm 250 di autorizzazione edilizia (tavola di sezione).

**LOCALE BOX:**

- leggere difformità nelle quote rilevate, leggera difformità nella consistenza del locale, si segnala un'altezza locale di cm 255; non rinvenuta nel fascicolo nessun elaborato di sezione per il corpo box;

Nota perito= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un aggiornamento della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità) (...).

Regolarizzazione:

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.000,00

Totali costi oneri/professionali € 4.000,00 circa

**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 (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

**Nota perito:**

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile 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 (...).

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. (spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica)  
Per le difformità che possono interessare parti comuni è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione).

*Conformità catastale*

*Conformità catastale: non riscontrata*

*Nota:*

*Unità Immobiliare:*

*(...) Nota: Non presente elaborato planimetrico*

*Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito con la planimetria CATASTALE sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:*

**UNITA' IMMOBILIARE:**

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza degli spazi;*
- rispetto alla distribuzione compositiva rappresentata sulla scheda catastale l'attuale distribuzione non risulta conforme;*
- non è presente il tavolato di separazione fra l'ingresso ed il soggiorno di fatto la superficie del soggiorno nella sua maggior consistenza non soddisfa i RAI; il tavolato andrà riposato; Si segnala oltre tutto che il calcolo della superficie della porta f. (del sogg.) non ha considerato la decurtazione dei 0.60 cm.*
- non è presente la spalla in muratura nel disimpegno notte*
- il locale cucina nella tavola di autorizzazione prevede un calcolo RAI senza nessun riferimento all'art. 5 del Decreto sanita 1975 (RAI 1/8) oltre tutto nel conteggio segnalato non sono stati decurtati i 0.60 cm della porta finestra. Attualmente i RAI non soddisfano i requisiti igienico-sanitari*
- difformità nella consistenza della superficie dei balconi.*
- si rileva un'altezza dei parapetti dei balconi di cm 0.98/0.99 circa altresì in una porzione del parapetto del balcone posto fra il sogg. e la cucina è stata realizzata un'apertura a battente per l'accesso diretto al giardino in uso esclusivo; non presenti le fioriere in muratura*
- all'interno dell'unità si rilevano degli ispessimenti murari che dovranno essere accertati se di natura strutturale (con redazione di certificazione di idoneità statica) o di natura architettonica.*
- nel bagno di servizio presente un bidet, probabilmente in aggiunta al n. di apparecchi autorizzati (wc, lavabo o lavatoio, lavatrice);*
- presenza di controsoffitto, con corpi illuminanti nel disimpegno notte ad altezza da pavimenti cm 271 circa*
- la scheda catastale riporta un'altezza unità di cm 290 in loco da locale a locale si rilevano altezze di cm 279/280/281 cm c.*
- dovranno essere aggiornate le coerenze.*

### **CANTINA E RIPOSTIGLIO:**

- *difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza degli spazi;*
- *rispetto alla distribuzione compositiva della scheda catastale l'attuale distribuzione non risulta conforme*
- *un pilastro risulta in posizione leggermente differente rispetto all'autorizzazione*
- *presenza di travi ribassate;*
- *si rilevano quote di cm 249 nel locale ripostiglio e 250 nel locale cantina in virtù dei cm 250 riportati sulla scheda catastale.*

### **LOCALE BOX:**

- *leggere difformità nelle quote rilevate, leggera difformità nella consistenza del locale, si segnala un'altezza locale di cm 255; sulla scheda catastale si rileva un'altezza di cm 250*

### **Regolarizzazione:**

*rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)*

- *redazione di elaborato planimetrico se necessario (costo già considerato nella proposta del valore di cessione, anche per eventuale regolarizzazione della porzione di terrazzino non di proprietà)*
- *eventuali regolarizzazioni in aggiornamento (pro quota-condominiali) già considerate nel prezzo di cessione.*

*Costo professionista: € 700,00*

*Nota perito: le visure sono correttamente intestate, sull'estratto di mappa il bene è identificato. Sulla visura del Box/Locale autorimessa si segnala il civico n. 2; in loco apposto in fregio al cancello carraio non si ravvisa nessun civico.*

*Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.*

**Stato occupativo:** occupato dalla debitrice esecutata. Come da perizia, dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate, non sussistono contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura in capo agli esecutati, in qualità di dante causa;

**Pubblicità:** si informano gli interessati all'acquisto che copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima con eventuali allegati, del presente avviso di vendita, saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [EntieTribunali.it](http://EntieTribunali.it) - [Aste.Immobiliare.it](http://Aste.Immobiliare.it) - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://VenditePubblicheNotarili.Notariato.it) - [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e nella sezione annunci dei siti [Repubblica.it](http://Repubblica.it) e [AvvisiNotarili.Notariato.it](http://AvvisiNotarili.Notariato.it); ed ancora pubblicazione su [Repubblica Milano](http://RepubblicaMilano) e [Metro Milano](http://MetroMilano).
- pubblicazione sui seguenti siti internet: [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it); ed ancora su [Corriere Lombardia](http://CorriereLombardia) e [Leggo](http://Leggo).

**Informazioni e visite:** gli interessati all'acquisto possono visionare il bene, previo appuntamento con il Custode Giudiziario, avv. Daniela C. Notaro.

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 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 ogni altra informazione, si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicata sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), che rappresentano, unitamente agli allegati, parte integrante del presente avviso ed ai quali interamente si rimanda.

Milano, 9 maggio 2022

Il delegato alla vendita  
Avv. Daniela C. Notaro