

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 975/2021
G.E. la dott.ssa Laura Cesira Stella

Promossa da

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

contro

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

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' ASINCRONA

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

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Laura Cesira Stella, del giorno 4 ottobre 2022, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

dei seguenti esperimenti di vendita senza incanto, **con modalità telematica asincrona - attraverso collegamento al portale del gestore della vendita telematica, ASTALE-GALE.NET SPA, che opererà con il proprio portale: www.spazioaste.it -, che si terranno il giorno 8 marzo 2023, con inizio delle operazioni di vendita alle ore 15.00:**

- **Lotto UNO)** prezzo base di Euro 146.000,00 (centoquarantaseimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 109.500,00** (centonovemilacinquecento/00);

- **Lotto DUE)** prezzo base di Euro 100.000,00 (centomila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 75.000,00** (settantacinquemila/00);

- **Lotto TRE**) prezzo base di Euro 473.000,00 (quattrocen-
tosestantatremila/00, **con offerta minima consentita pari**
ad Euro 354.750,00 (trecentocinquantaquattromilasette-
centocinquanta/00),
come previsto dall'art. 571 c.p.c..

Segue descrizione lotti:

Lotto UNO

Nel Comune di Garbagnate Milanese (MI), via Kennedy n. 15, appartamento disposto su due livelli (piani secondo e terzo), collegati da scala interna, costituito da un locale oltre accessorio al piano secondo e da un locale oltre accessorio al piano terzo, oltre a **cantina** e **due box auto** posti al piano seminterrato. Immobili censiti al Catasto Fabbricati del predetto comune come segue:

- quanto all'appartamento con cantina, foglio **38**, mappale **178**, subalterno **199**, Cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 86 mq., rendita cata-
stale Euro 569,39, Via John Fitzgerald Kennedy n. SNC,
piani: S1-2-3.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario in
corpo unico: proprietà di terzi, enti comuni, proprietà
di terzi, enti comuni.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: proprietà
di terzi a due lati, corridoio comune, proprietà di terzi.
Si fa presente che la cantina occupata da parte debitrice
non è quella indicata sulla planimetria catastale. Tale
situazione potrà, come indicato dal G.E. nell'ordinanza
di vendita, "essere regolarizzata dall'aggiudicatario con
rettifica e aggiornamento catastale, previo accordo con
l'altro proprietario";

- quanto al primo box auto, foglio **38**, mappale **178**, subal-
terno **19**, Cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq.,

superficie catastale totale 29 mq., rendita catastale Euro 76,54, Via John Fitzgerald Kennedy n. SNC, piano: S1.

Coerenze del box, da nord in senso orario: corsello comune a due lati, terrapieno, proprietà di terzi;

- quanto al secondo box auto, foglio **38**, mappale **178**, subalterno **83**, Cat. C/6, classe 9, consistenza 18 mq., superficie catastale totale 20 mq., rendita catastale Euro 52,99, Via John Fitzgerald Kennedy n. SNC, piano: S1.

Coerenze del box, da nord in senso orario: corsello comune, vano scala, proprietà di terzi a due lati.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto DUE

Nel Comune di Arese (MI), via Antonio Gramsci n. 65 (catastale indicato al n. 49), **appartamento**, posto al piano terra, con giardino di pertinenza, composto da un soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, oltre **cantina** al piano S2 e **box auto** al piano S1. Immobili censiti al Catasto Fabbricati del predetto comune come segue:

- quanto all'appartamento con cantina, foglio **3**, mappale **1476**, subalterno **14**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 55 mq., rendita catastale Euro 278,89, Via Antonio Gramsci n. 49, piani: T-S2.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: proprietà di terzi, area mappale 1179, parti comuni, cortile interno.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: proprietà di terzi, corsello boxes, proprietà di terzi, corridoio comune;

- quanto al box auto, foglio **3**, mappale **1476**, subalterno **55**, Cat. C/6, classe 6, consistenza 20 mq., superficie catastale totale 22 mq., rendita catastale Euro 68,17, Via Antonio Gramsci n. 49, piano: S1.

Coerenze del box, da nord in senso orario: proprietà di terzi, corpo cantine, proprietà di terzi, corsello comune.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto TRE

Nel Comune di Arese (MI), via Papa Giovanni XXIII n. 4, appartamento, posto ai piani secondo e terzo, composto da ampio soggiorno, cucina, camera, bagno e terrazzo al piano secondo, due camere singole, bagno, cabina armadio, lavanderia e locale senza permanenza di persone al piano terzo, oltre cantina ed ampio magazzino al piano interrato. Immobili censiti al Catasto Fabbricati del predetto comune come segue:

- quanto all'appartamento con cantina, foglio **4**, mappale **53**, subalterno **707**, Cat. A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 207 mq. (totale, escluse aree scoperte, 188 mq.), rendita catastale Euro 1.349,24, Via Papa Giovanni XXIII n. 4, piani: S1-2-3.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario in corpo unico: proprietà di terzi, vano scala comune, cortile comune, via Papa Giovanni XXIII, cortile comune.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: proprietà di terzi, terrapieno, proprietà di terzi, corridoio comune;

- quanto al magazzino, foglio **4**, mappale **53**, subalterno **25**, Cat. C/2, classe 4, consistenza 114 mq., superficie

catastale totale 111 mq., rendita catastale Euro 247,28,
Via Papa Giovanni XXIII n. 4, piano: S1.

Coerenze del magazzino, da nord in senso orario: proprietà
di terzi, area di manovra comune, proprietà di terzi,
terrapieno.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Stato occupativo dei beni

quanto al Lotto UNO: i beni sono occupati da uno dei
debitori esecutati senza titolo opponibile alla proce-
dura;

quanto al Lotto DUE: l'immobile è occupato in forza di
contratto di locazione ad uso abitativo, **opponibile alla
procedura esecutiva**, stipulato in data 31.05.2019, della
durata di anni 4 + 4 (con seconda scadenza il 31.05.2027).
Il canone annuale di locazione è stabilito in € 6.800,00
annui, oltre ad € 1.600,00 per spese condominiali, da
pagarsi in 12 rate mensili anticipate;

quanto al Lotto TRE: i beni sono occupati da uno dei
debitori esecutati senza titolo opponibile alla proce-
dura.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

A) La vendita dei cespiti pignorati avrà luogo in **n. 3
(tre) Lotti (denominati Lotto UNO, Lotto DUE e Lotto TRE)**,
alle condizioni economiche sopra specificate.

B) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella
consistenza indicata nella perizia redatte dallo stima-
tore (che deve intendersi qui per intero richiamata e
trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

Le richieste di visita 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.

C) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato (**Lotto UNO, offerta minima consentita pari ad Euro 109.500,00 - Lotto DUE, offerta minima consentita pari ad Euro 75.000,00 - Lotto TRE, offerta minima consentita pari ad Euro 354.750,00**).

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

E) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

F) **Entro le ore 13.00 del giorno 7 marzo 2023 dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

G) 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 - **ASTALEGALE.NET SPA, che opererà con il proprio portale: www.spazioaste.it** -, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto a cui l'offerta afferisce;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) **il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà**

indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);

- 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 relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (Conto corrente: **Proc. Esec. Imm. RGE 975/2021** - IBAN: **IT47 0084 4001 6030 0000 0257 379**, aperto presso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza soc. coop.), per un importo pari al **10 per cento (10%)** del prezzo offerto e **dovrà, inoltre, essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

All'offerta 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 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 rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

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

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

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

H) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un

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

I) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (**8 marzo 2023, a partire dalle ore 15.00**).

Alle operazioni di vendita possono prendere parte, con modalità telematiche, le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non 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 (www.spazioaste.it) del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore

dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

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

1) **in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

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

2) **in caso di pluralità di offerte:**

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

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

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo

base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

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

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito (in particolare, si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori, con riferimento al **Lotto Uno**, ad **Euro 2.500,00**, con riferimento al **Lotto Due**, ad **Euro 2.000,00** e, con riferimento al **Lotto TRE**, ad **Euro 5.000,00**) 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.

J) 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.

K) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine, che non potrà essere prorogato, per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

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).

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) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

N) 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.

Nella relazione di stima dell'esperto, geom. Michele Bonanzinga, si riferisce, tra l'altro, che

quanto al Lotto UNO:

"7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data 1998-2000

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Comune di Garbagnate Milanese arrivando alle seguenti conclusioni.

7.1. Conformità edilizia:

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia prot. 23833 pratica C/95/0127 del 23-05-1996. In data 22-02-1999 è stata rilasciata Concessione edilizia 127/A/95 in variante prot. 25826 pratica n. C/95/0127°. In data 04-03-1999 è stata presentata denuncia di fine lavori.

In data 14 maggio 1999 è stata attestata l'avvenuta presentazione domanda di abitabilità ai sensi dell'art. 4 DPR 425/1994.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava conforme.

CRITICITA' DA SEGNALARE

La cantina occupata non è quella indicata sulla planimetria catastale".

quanto al Lotto DUE:

"7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data 2005

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Arese arrivando alle seguenti conclusioni.

10.1. Conformità edilizia:

L'immobile è stato edificato con Permesso di costruire n.20 pratica 158/2005 rilasciato il 28/07/2005- Permesso di costruire n.25 prot. 21730/08 pratica 116/2008. In data 20/07/2009 è stata presentata DIA in variante prot. 0019692. In data 16/12/2009 è stata presentata denuncia di fine lavori.

In data 16/12/2009 prot. 32757 è stata presentata domanda di rilascio del certificato di agibilità;

Non risulta rilasciata agibilità.

10.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava conforme".

quanto al Lotto TRE:

"7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data 1991-1992

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Arese arrivando alle seguenti conclusioni.

13.1. Conformità edilizia:

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia rilasciata il 30-10-1991 n.79 - variante in corso d'opera del 15-04-1993 prot. 10043, variante del 22-06-1994 prot. 16518, variante del 28-11-1994 prot. 30765. In data 10-04-2003 prot. 10820 è stata presentata domanda per licenza di abitabilità.

Successivamente è stato rilasciato permesso di costruire n. 30 del 25/09/2003 prot. 28647 per realizzazione di veranda e modifiche interne;

Non risulta rilasciata agibilità.

13.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava conforme".

Per tutti gli aspetti inerenti anche alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima/rapporto di valutazione del geom. Michele Bonanzinga, pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it.

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati
quanto al Lotto UNO: in forza di atto di compravendita in data 14.12.1999, a repertorio n. 171298 del Notaio dott. Alessio Michele Chiambretti, trascritto in data 17.12.1999 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 120712/81861;
quanto al Lotto DUE: in forza di atto di compravendita in data 16.04.2010, a repertorio n. 24458/13124 del Notaio dott.ssa Roberta Crestetto, trascritto in data 21.04.2010

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 49032/29553;

quanto al Lotto TRE: in forza di successione registrata il 20.05.2010 al numero di repertorio 432/9990 dell'ufficio del registro di Rho. Risulta trascritta, presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2, accettazione di eredità in data 16.11.2021, ai nn. 162275/110438.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott. Giacomo Puricelli, ora dott.ssa Laura Cesira Stella, con ordinanza in data 19.01.2022, ha nominato custode del compendio pignorato il sottoscritto professionista delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

Si segnala, altresì, che, all'indirizzo pvp.giustizia.it, è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia.

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

avv. Luca Perata con studio in Milano,

Viale Bianca Maria n.24

Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail: l.perata@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.00

Milano, lì 2 gennaio 2023

Il professionista delegato

(Avv. Luca Perata)