

STUDIO LEGALE

AVV. FIORILDE RICIOPPPO

Via Freguglia n. 2 – 20122 – MILANO – Tel. 02.47951777 – Fax 02.45509905

e-mail: aste.ricioppo@tiscali.it

PEC: fiorilde.ricioppo@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ASINCRONA
art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 231/2022, G.E. dott.ssa Marianna GALIOTO, promossa da **ANGERA SECURITISATION S.R.L.** (C.F./PIVA: 14521971003) con sede in Roma, Lungotevere Flaminio n. 18, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Fiorilde Ricioppo, con studio in Milano, Via Freguglia n. 2

* . *

Il sottoscritto Avv. Fiorilde Ricioppo:

vista l'ordinanza di delega, *ex art. 591 bis c.p.c.*, della vendita con modalità telematica asincrona del Giudice in data 08.03.2023;

vista la perizia dell'Arch. Francesca Cortesi del 23.02.2023;

visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA CHE

darà inizio alle operazioni di vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, e alla gara in aumento dopo la verifica delle offerte agli orari sotto indicati - con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione **SOCIETÀ ABILIO SPA** che opererà con il proprio portale **<https://www.venditegiudiziarieitalia.it>** dei beni immobili che seguono, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al seguente

LOTTO UNO: 22 GIUGNO 2023 ORE 10.30

In Comune di Milano, via Pompeo Cambiasi n. 8, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi, veranda, terrazza e vano di solaio al piano sottotetto.

Riferimenti catastali: foglio 276, particella 48, subalterno 8; dati classamento: cat. A/3; classe 4; consistenza 6 vani; sup. catastale totale 120 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 105 mq; rendita € 821,17

indirizzo: Comune di Milano, via Pompeo Cambiasi n. 8, piano 1-7.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: dell'appartamento con terrazza: via Cambiasi, stabile di via Cambiasi 10, altre unità immobiliari di proprietà di terzi, area comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi;
della soffitta: solaio di proprietà di terzi, corridoio di accesso comune, solaio di proprietà di terzi, area comune.

CERTIFICAZIONI (pag. 3 relazione di stima)

2.4 Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Milano identificato al foglio 276, mappale 48, sub. 8, risulta censito al catasto energetico con attestato di prestazione energetica con codice identificativo 1514601422515 valido fino al 19/05/2025 (all. 04 fac-simile).

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (pagg. 7-8 relazione di stima)

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alle Licenze Edilizie di cui al punto

7.1. Difformità riscontrata: nello stato dei luoghi non è presente il tramezzo che divide il soggiorno dal disimpegno di ingresso, diversamente da quanto graficizzato nei titoli edilizi. La difformità è sanabile, previa puntuale verifica del soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale presentata il 17/03/1987. Difformità riscontrata: nello stato dei luoghi non è presente il tramezzo che divide il soggiorno dal disimpegno di ingresso, diversamente da quanto graficizzato in planimetria.

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia sarà necessario: o presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria (previa puntuale verifica del soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.); o corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in difformità dai titoli edilizi; o smantellare la tettoia esterna adiacente la veranda (porzione che copre il vano caldaia).

Costo presumibile per quanto esposto € 2.800,00.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Per la regolarità catastale sarà necessario provvedere all'aggiornamento della scheda planimetrica tramite professionista abilitato, presentando il modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate.

Costo presumibile € 500,00 comprendente l'onorario del professionista e i diritti di segreteria da corrispondere al N.C.E.U.

STATO DI OCCUPAZIONE: OCCUPATO con contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano valido dal giorno 11 gennaio 2021 al 10 gennaio 2025.

PREZZO DELLA VENDITA:

PREZZO BASE € 370.000,00 (trecentosettantamila/00)

OFFERTA MINIMA € 277.500,00 (duecentosettantasettemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 5.000,00 (cinquemila/00)

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.

LOTTO DUE 22 GIUGNO 2023 ORE 11.30

In Comune di Milano, via Andrea Costa n. 31, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) composto da quattro locali oltre servizi e vano di cantina al piano interrato.

Riferimenti catastali: foglio 234, particella 171, subalterno 7; dati classamento: cat. A/3; classe 4; consistenza 6 vani; sup. catastale totale 92 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 91 mq; rendita € 821,17

indirizzo: Comune di Milano, via Andrea Costa n. 31, piano 1-S2.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

dell'appartamento con terrazza: cortile comune, cortile comune e vano scala, ancora cortile comune, unità immobiliare di proprietà di terzi;

della cantina: cantina di proprietà di terzi, enti comuni (cabina A.E.M.), cantina di proprietà di terzi, corridoio di accesso comune.

CERTIFICAZIONI (pag. 3 relazione di stima)

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Milano identificato al foglio 234, mappale 171, sub. 7, risulta censito al catasto energetico con attestato di prestazione energetica con codice identificativo 1514602265115 valido fino al 10/09/2025.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (pag. 7 relazione di stima)

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

*Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alle Licenze Edilizie di cui al punto 7.1. Difformità riscontrata: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto graficizzato nei titoli edilizi. La difformità è sanabile, previa puntuale verifica del soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti (R.A.I.).*

7.3. Conformità catastale

*Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata il 21/01/1965. Difformità riscontrata: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto graficizzato in planimetria.*

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia sarà necessario:

o presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria (previa puntuale verifica del soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.);

o corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in difformità dai titoli edilizi;

Costo presumibile per quanto esposto € 2.500,00.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Per la regolarità catastale sarà necessario provvedere all'aggiornamento della scheda planimetrica tramite professionista abilitato, presentando il modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate. Costo presumibile € 500,00 comprendente l'onorario del professionista e i diritti di segreteria da corrispondere al N.C.E.U.

STATO DI OCCUPAZIONE: OCCUPATO con contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano n. 3317 serie 3T. *Il contratto risulterebbe in essere (salvo disdetta di cui la scrivente non ha avuto riscontro da Agenzia Entrate) con decorrenza dal giorno 26 marzo 2016 al 25 marzo 2020.*

NOTA: fonte copia contratto di locazione e relativa registrazione: parte debitrice. Sul contratto, al punto 2, si legge che "la locazione ha la durata di 4 (quattro) anni e mesi =====" e non parrebbe indicato il tacito rinnovo. (pag. 7 relazione di stima)

PREZZO DELLA VENDITA:

PREZZO BASE € 370.000,00 (trecentosettantamila/00)

OFFERTA MINIMA € 277.500,00 (duecentosettantasettemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 5.000,00 (cinquemila/00)

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.

LOTTO TRE 22 GIUGNO 2023 ORE 15.30

In Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43: box privato al piano seminterrato, contraddistinto con il n. 6.

Riferimenti catastali: foglio 228, particella 320, subalterno 712;

dati classamento: cat. C/6; classe 8; consistenza 16 mq; sup. catastale 16 mq, rendita € 182,62

indirizzo: Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43, piano S1.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Rampa di accesso, mappale 321, altra unità immobiliare proprietà di terzi, corsello comune.

CERTIFICAZIONI (pag. 3 relazione di stima)

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene, per sua natura, non è soggetto a certificazioni energetiche.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (pagg. 6- 7 relazione di stima)

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alle Licenze Edilizie **atti n. 48911/8588 del 4/07/1949 e atti n. 208045/45076 del 23/02/1951.***

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizio completo, poiché gli ultimi due titoli edilizi non sono stati messi a disposizione per la visura.

Da rogito i titoli riguardano la trasformazione in box-auto, posti auto e locali di deposito

Conformità catastale

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alla planimetria catastale presentata il*

18/04/1996.

7.3. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

*Per la regolarità edilizia sarà necessario, **in via prudenziale**, stante l'impossibilità di reperire gli ultimi titoli edilizi in Comune (D.I.A. 26/05/1995 n. 1038 di PG. e D.I.A. del 29/09/1995 n 1769):*

o presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria per legittimare lo stato dei luoghi attuale, ovvero con le autorimesse delimitate da tamponamenti verticali;

o corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in difformità dai titoli edilizi o in assenza da essi (in quanto irreperibili);

Costo presumibile per quanto esposto € 2.500,00.

7.4. Regolarizzazioni catastali

Nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO DELLA VENDITA:

PREZZO BASE € 34.000,00 (trentaquattromila/00)

OFFERTA MINIMA € 25.500,00 (venticinquemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 1.000,00 (mil-

le/00)

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.

LOTTO QUATTRO 22 GIUGNO 2023 ORE 16.00

In Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43: box privato al piano primo, contraddistinto con il n. 1.

Riferimenti catastali: foglio 228, particella 320, subalterno 758;

dati classamento: cat. C/6; classe 8; consistenza 13 mq; rendita € 148,38

indirizzo: Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43, piano 1.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Corsello comune, autorimessa al sub. 757, mappale 139, autorimessa al sub. 759.

CERTIFICAZIONI (pag. 3 relazione di stima)

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene, per sua natura, non è soggetto a certificazioni energetiche.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (pagg. 6-7 relazione di stima)

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alle Licenze Edilizie atti n. 48911/8588 del 4/07/1949 e atti n. 208045/45076 del 23/02/1951.*

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizio completo, poiché gli ultimi

due titoli edilizi non sono stati messi a disposizione per la visura.

Da rogito i titoli riguardano la trasformazione in box-auto, posti auto e locali di deposito

Conformità catastale

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alla planimetria catastale presentata il 18/04/1996.*

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

*Per la regolarità edilizia sarà necessario, **in via prudenziale**, stante l'impossibilità di reperire gli ultimi titoli edilizi in Comune (D.I.A. 26/05/1995 n. 1038 di PG. e D.I.A. del 29/09/1995 n 1769):*

o presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria per legittimare lo stato dei luoghi attuale, ovvero con le autorimesse delimitate da tamponamenti verticali;

o corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in difformità dai titoli edilizi o in assenza da essi (in quanto irreperibili);

Costo presumibile per quanto esposto € 2.500,00.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO DELLA VENDITA:

PREZZO BASE € 28.400,00 (ventottomilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA € 21.300,00 (ventunomilatrecento/00)

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 1.000,00 (mille/00)

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.

LOTTO CINQUE 22 GIUGNO 2023 ORE 16.30

In Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43: box privato al piano primo, contraddistinto con il n. 2.

Riferimenti catastali: foglio 228, particella 320, subalterno 759;

dati classamento: cat. C/6; classe 8; consistenza 16 mq; rendita € 182,62

indirizzo: Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43, piano 1.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Corsello comune, autorimessa al sub. 758, mappale 139, autorimessa al sub. 760.

CERTIFICAZIONI (pag. 3 relazione di stima)

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene, per sua natura, non è soggetto a certificazioni energetiche.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (pagg. 6-7 relazione di stima)

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alle Licenze Edilizie atti n. 48911/8588 del 4/07/1949 e atti n. 208045/45076 del 23/02/1951.*

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizio completo, poiché gli ultimi due titoli edilizi non sono stati messi a disposizione per la visura.

Da rogito i titoli riguardano la trasformazione in box-auto, posti auto e locali di deposito.

7.3. Conformità catastale

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alla planimetria catastale presentata il 18/04/1996.*

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

*Per la regolarità edilizia sarà necessario, **in via prudenziale**, stante l'impossibilità di reperire gli ultimi titoli edilizi in Comune (D.I.A. 26/05/1995 n. 1038 di PG. e D.I.A. del 29/09/1995 n 1769):*

o presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria per legittimare lo stato dei luoghi attuale, ovvero con le autorimesse delimitate da tamponamenti verticali;

o corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in difformità dai titoli edilizi o in assenza da essi (in quanto irreperibili);

Costo presumibile per quanto esposto € 2.500,00.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO DELLA VENDITA:

PREZZO BASE € 35.000,00 (trentacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA € 26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 1.000,00 (mille/00)

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.

LOTTO SEI 22 GIUGNO 2023 ORE 17.00

In Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43: box privato al piano primo, contraddistinto con il n. 3.

Riferimenti catastali: foglio 228, particella 320, subalterno 760;

dati classamento: cat. C/6; classe 8; consistenza 19 mq; rendita € 216,86
indirizzo: Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43, piano 1.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Corsello comune, autorimessa al sub. 759, via Copernico, mappale 319, via Copernico.

CERTIFICAZIONI (pag. 3 relazione di stima)

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene, per sua natura, non è soggetto a certificazioni energetiche.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (pagg. 6-7 relazione di stima)

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alle Licenze Edilizie **atti n. 48911/8588 del 4/07/1949 e atti n. 208045/45076 del 23/02/1951.***

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizio completo, poiché gli ultimi due titoli edilizi non sono stati messi a disposizione per la visura.

Da rogito i titoli riguardano la trasformazione in box-auto, posti auto e locali di deposito.

7.3. Conformità catastale

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alla planimetria catastale presentata il 18/04/1996.*

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

*Per la regolarità edilizia sarà necessario, **in via prudenziale**, stante l'impossibilità di reperire gli ultimi titoli edilizi in Comune (D.I.A. 26/05/1995 n. 1038 di PG. e D.I.A. del 29/09/1995 n 1769):*

o presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria per legittimare lo stato dei luoghi attuale, ovvero con le autorimesse delimitate da tamponamenti verticali;

o corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in difformità dai titoli edilizi o in assenza da essi (in quanto irreperibili);

Costo presumibile per quanto esposto € 2.500,00.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO DELLA VENDITA:

PREZZO BASE € 42.600,00 (quarantaduemilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA € 31.950,00 (trentunomilanovecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 1.000,00 (mille/00)

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.

LOTTO SETTE 22 GIUGNO 2023 ORE 17.30

In Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43: box privato al piano primo, contraddistinto con il n. 4.

Riferimenti catastali: foglio 228, particella 320, subalterno 770;

dati classamento: cat. C/6; classe 8; consistenza 13 mq; rendita € 148,38

indirizzo: Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43, piano 1.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Mappale 309, autorimessa al sub. 769, corsello comune, autorimessa al sub. 771.

CERTIFICAZIONI (pag. 3 relazione di stima)

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene, per sua natura, non è soggetto a certificazioni energetiche.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (pagg. 6-7 relazione di stima)

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alle Licenze Edilizie **atti n. 48911/8588 del 4/07/1949 e atti n. 208045/45076 del 23/02/1951.***

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizio completo, poiché gli ultimi due titoli edilizi non sono stati messi a disposizione per la visura.

Da rogito i titoli riguardano la trasformazione in box-auto, posti auto e locali di deposito.

7.3. Conformità catastale

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alla planimetria catastale presentata il 18/04/1996.*

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

*Per la regolarità edilizia sarà necessario, **in via prudenziale**, stante l'impossibilità di reperire gli ultimi titoli edilizi in Comune (D.I.A. **26/05/1995 n. 1038 di PG. e D.I.A. del 29/09/1995 n 1769**):*

o presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria per legittimare lo stato dei luoghi attuale, ovvero con le autorimesse delimitate da tamponamenti verticali;

o corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in difformità dai titoli edilizi o in assenza da essi (in quanto irreperibili);

*Costo presumibile per quanto esposto € **2.500,00.***

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO DELLA VENDITA:

PREZZO BASE € 28.400,00 (ventottomilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA € 21.300,00 (ventunomilatrecento/00)

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 1.000,00 (mille/00)

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.

LOTTO OTTO 22 GIUGNO 2023 ORE 18.00

In Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43: box privato al piano primo, contraddistinto con il n. 5.

Riferimenti catastali: foglio 228, particella 320, subalterno 771;

dati classamento: cat. C/6; classe 8; consistenza 13 mq; rendita € 148,38

indirizzo: Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43, piano 1.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Mappale 309, autorimessa al sub. 770, corsello comune, scala comune e via Copernico.

CERTIFICAZIONI (pag. 3 relazione di stima)

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene, per sua natura, non è soggetto a certificazioni energetiche.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (pagg. 6-7 relazione di stima)

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alle Licenze Edilizie **atti n. 48911/8588 del 4/07/1949 e atti n. 208045/45076 del 23/02/1951.***

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizio completo, poiché gli ultimi due titoli edilizi non sono stati messi a disposizione per la visura.

Da rogito i titoli riguardano la trasformazione in box-auto, posti auto e locali di deposito.

7.3. Conformità catastale

*Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alla planimetria catastale presentata il 18/04/1996.*

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

*Per la regolarità edilizia sarà necessario, **in via prudenziale**, stante l'impossibilità di reperire gli ultimi titoli edilizi in Comune (D.I.A. 26/05/1995 n. 1038 di PG. e D.I.A. del 29/09/1995 n 1769):*

o presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria per legittimare lo stato dei luoghi attuale, ovvero con le autorimesse delimitate da tamponamenti verticali;

o corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in difformità dai titoli edilizi o in assenza da essi (in quanto irreperibili);

Costo presumibile per quanto esposto € 2.500,00.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO DELLA VENDITA:

PREZZO BASE € 28.400,00 (ventottomilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA € 21.300,00 (ventunomilatrecento/00)

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 1.000,00 (mille/00)

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.

- a. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).
- b. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- c. 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.
- d. **Le richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno

essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati. Si fa presente che, stante l'emergenza sanitaria in atto, qualora siano emessi provvedimenti restrittivi per la libera circolazione delle persone (oggi denominate "zona rossa" e "zona arancione rafforzata") verrà reso disponibile un link al Video Tour in luogo della visita di persona.

- e. Per ciascun Lotto, il valore dell'immobile è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4, come sopra indicato.
- f. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione.
- g. 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. Altre trascrizioni che siano trascritte sull'immobile ed indicate nella perizia di stima non potranno essere ordinate di cancellazione nel decreto di trasferimento.

ooo ooo ooo

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. **Entro le ore 13.00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto;
2. Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.
3. A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
4. **Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
5. L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (o, se persona giuridica della partita IVA), **con allegazione del documento di riconoscimento (se persona giuridica, del legale rappresentante);**
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);**
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o

similare) al posto del CRO nell'apposito campo - **in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN**);

- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera L (elle);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a:
PROC. ESEC. N. 231/2022 TRIB. DI MILANO - codice IBAN:

I	T	9	0	G	0	5	3	8	7	3	3	7	1	0	0	0	0	0	3	7	2	9	0	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

per un importo **pari al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**. Ove il referente (professionista delegato alla vendita) dovesse verificare la mancanza dell'accredito al momento della verifica dell'offerta, la stessa sarà dichiarata inammissibile e all'offerente non sarà consentita la partecipazione alla gara in aumento.

6. 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

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

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

- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, 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 estratta da non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) **se l'offerta è formulata da più persone (anche ove siano coniugi in separazione dei beni), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio e copia dei loro documenti d'identità;**
- f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura

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

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

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

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

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

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

9. **in caso di unica offerta:**

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

10. **In caso di pluralità di offerte:**

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

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

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

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

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

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo successivo.

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.

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

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

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

12. Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere effettuato **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (salvo diverso termine INFERIORE indicato dall'offerente - in caso di indicazione di termine superiore l'offerta sarà ritenuta INAMMISSIBILE)** unitamente al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), sul conto corrente intestato a: **PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 231/2022 TRIB. DI MILANO - codice IBAN:**

I	T	9	0	G	0	5	3	8	7	3	3	7	1	0	0	0	0	0	0	3	7	2	9	0	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. **Il suddetto termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione NON è soggetto a sospensione feriale dei termini, e non potrà essere prorogato.** Nello stesso termine, dovrà essere inviata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo a mezzo PEC: fiorilde.ricioppo@milano.pecavvocati.it.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a inviare la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare allo 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).

13. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.
14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.
15. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.
16. **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

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

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

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FIORILDE RICIOPPO
VIA FREGUGLIA N. 2 – 20122 – MILANO
E-MAIL: CUSTODETRIBUNALE@GMAIL.COM**

PER LE VISITE:

SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE LA RICHIESTA DI VISITA DEVE ESSERE EFFETTUATA, EX ART. 560 CPC, ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL SITO PVP.GIUSTIZIA.IT (NON SI PRENDONO IN CONSIDERAZIONE EMAIL O TELEFONATE)

OVE A CAUSA DELL'EMERGENZA SANITARIA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA VISITA ALL'IMMOBILE, SARA' FORNITO AGLI INTERESSATI IL LINK PER L'ACCESSO AL VIDEOTOUR.

Si avverte che la mancata prenotazione su PVP.GIUSTIZIA.it comporta la CANCELLAZIONE dell'appuntamento prenotato sul calendario visite.

Milano, 16 marzo 2023.
Il Professionista Delegato
avv. Fiorilde Ricioppo