

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III Civile - Esecuzioni**  
**G.E. Dott.ssa Bottiglieri**  
procedura esecutiva n. 60/2023 R.G.E.  
delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Noemi Topino  
con studio in Milano, via Manara n. 15

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
IN MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA  
PER IL GIORNO 23/07/2024 ALLE ORE 11:00**

**Il delegato Avv. Noemi Topino**  
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 16/04/2024;  
vista la perizia dell'Arch. Cristina Marchesi;  
visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

**AVVISA**

**ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**

che avrà luogo per il giorno e l'ora sopra indicati la **VENDITA SENZA INCANTO in modalità 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, tramite il gestore delle vendite telematiche designato **Astalegale.net s.p.a.** mediante collegamento al suo portale: **https://pvp.spazioaste.it**, degli immobili pignorati – di seguito descritti – con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, **per la deliberazione sulle offerte** che saranno pervenute, alle seguenti

**CONDIZIONI DI VENDITA**

- A) La vendita avrà luogo in **lotto unico**.
- B) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
- **prezzo base: Euro 182.000,00 (centoottantaduemila/00)**
  - **offerta minima: Euro 136.500,00 (centotrentaseimilacinquecento/00)**
  - **rilancio minimo: Euro 3.000,00 (tremila/00)**

L'importo della **cauzione** è fissato nella misura **pari al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto** e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **“PROCEDURA ESECUTIVA 60/2023 TRIB. MILANO”**, avente il seguente codice IBAN: **IT95C0503601600CC0851569693**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

C) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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.

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, e delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

D) Le **richieste di visita** all'immobile dovranno 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**, al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp>, cliccando il **tasto "PRENOTA VISITA IMMOBILE"** presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda "immobili" il tasto "affina ricerca"; indi, selezionare nel campo "tribunale" il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla "procedura" il numero e l'anno della presente procedura esecutiva, il tutto come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portali.

**Nel caso le predette richieste vengano 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.**

E) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è quello fissato a pag. 1 del presente avviso; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a 1/4** rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

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.

H) **Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

I) 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.

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

**Il presentatore deve coincidere con l’offerente** (o nel caso di incapace, 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 della partita IVA;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) **il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile);**
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell’apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;

Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

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.

**J) 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.**

K) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura *ex art. 20 primo comma DM 32/2015*.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

**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.

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 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come indicato a pag. 1 del presente avviso.

L) 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.

M) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura sopra indicato (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese *ex art. 41 T.U.B.*); (b) la **quota a proprio carico pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; e (c) l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, ovvero sia le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché **per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge**, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

**Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione**, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

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

Con questo avviso si rende noto che ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del 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 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).

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, col presente avviso il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione 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 del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta

dall'aggiudicatario.

N) 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.

O) 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.

P) Per partecipare alle aste **non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (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.

Q) Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare di seguito descritta, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto 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*".

\* \* \* \* \*

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

**in Rho (MI), via Monte Rosa nn. 11/13**

piena proprietà di un'unità immobiliare "ad uso ufficio" al piano terra/rialzato, composto da tre locali, un bagno e balcone, oltre a un'autorimessa al piano seminterrato, censiti nel catasto fabbricati del Comune di Rho come segue:

- foglio **18**, particella **1347**, subalterno **707**, via Monte Rosa n. 11, Piano T, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 87 mq., rendita euro 1.743,04;
- foglio **18**, particella **1348**, subalterno **2**, via Monte Rosa n. 13, Piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq., rendita euro 63,63;

Confini dell'unità immobiliare "ad uso ufficio", da nord ed in senso orario, come da rogito: da nord come da rogito: cortile comune, proprietà di terzi, pianerottolo comune al sub. 1 dal quale si ha l'accesso, proprietà della venditrice;

Confini della autorimessa da nord ed in senso orario, come da rogito: corsia di manovra comune al mapp.1437 sub. 1, box sub. 1, proprietà di terzi al mappale 1044, box sub. 3.

**Stato occupativo:** libero.

**Notizie urbanistiche, edilizie e catastali:** "*Il fabbricato di cui è parte l'immobile in*

oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Concessione edilizia C48/2001 del 16 luglio 2001 nonché successive autorizzazioni n. 3513 del 16 luglio 2001 e n. 3640 del 19 maggio 2003;

- Denunzie di inizio attività (D.I.A.) del 22 luglio 2002 D511/2002, 15 ottobre 2002 n. D710/2002, 14 marzo 2003 n. D163/2003, 30 luglio 2003 n. D528/2003 e comunicazione di Fine lavori + richiesta di agibilità del 9/9/2003 prot. 41303;

a seguito della suddetta richiesta e della successiva integrazione in data 6 novembre 2003, è stata rilasciata attestazione a sessanta giorni in data 4 gennaio 2004.

Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate né per il cambio d'uso del 2003 (citato in visura) da abitazione ad ufficio", il tutto come meglio indicato a pag. 14 della perizia a cui si rimanda.

**Regolarità edilizia e catastale del bene:** "Corpo A: Alla data del sopralluogo (18/09/2023) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le differenze consistono in:

- leggera difformità di posizione di alcuni tavolati interni;
- mancata formazione di un piccolo balcone sul lato est con aumento di SLP.

Si ricorda che non si sono rinvenute pratiche edilizie per il cambio d'uso da abitazione ad ufficio riportato in visura (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/11/2003 Pratica n. 850970 in atti dal 06/11/2003 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 59855.1/2003).

Note: il suddetto balcone, licenziato nelle pratiche edilizie di costruzione del fabbricato (così come a tutti i piani), di fatto non è stato realizzato ed è stato inglobato nella superficie dell'unità immobiliare con aumento abusivo di SLP (così come a tutti i piani).

A tal proposito si riporta quanto segue:

a seguito di colloqui con i tecnici del Comune si apprendeva che non vi era più la possibilità di presentare una sanatoria a livello condominiale e che il futuro eventuale acquirente dell'immobile avrebbe dovuto presentare una pratica edilizia a sanatoria, ove possibile, o ripristinare lo stato licenziato.

A seguito di indagine presso l'amministratore di Condominio la scrivente apprendeva che era stato incaricato di sanare gli abusi relativi ai balconi (per ogni immobile del fabbricato) lo Studio del Geometra [...] e che i costi delle pratiche in sanatoria sarebbero state a carico della società costruttrice (come da verbali ricevuti dall'amministratore).

Il Geom. [...], contattato dalla scrivente, provvedeva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile in oggetto in data 30/11/2023 e, in data 20/12/2023, riferiva quanto segue:

"Faccio seguito alle telefonate intercorse con l'architetto Marchesi, nelle quali ho spiegato che la sanatoria è fattibile in questi due casi:

- Si utilizza il 2% della SLP della singola unità immobiliare;
- Oppure 30 mq del SLP sull'intero condominio previsti dal PGT .

La prima soluzione è difficile in quanto l'immobile è di dimensioni ridotte, pertanto devo

*completare i rilievi di tutti gli immobili interessati alla sanatoria dei balconi e verificare se nei 30 mq a disposizione del condominio sia sanabile l'appartamento in oggetto.”*

*Successivamente la scrivente contattava nuovamente l'amministratore e lo studio [...] per aggiornamenti al riguardo.*

*Si riporta che l'amministratore, in data 14/03/2024, riferiva alla scrivente via mail di aver rassegnato le dimissioni e di aver convocato nuova assemblea per il giorno 29/03/2024.*

*Il Geom [...], contatto via mail e telefonicamente, riferiva che, data la situazione condominiale incerta e contraddittoria tra i vari condomini, non era stato possibile effettuare i sopralluoghi agli immobili ancora mancanti e ad oggi non sarebbe possibile procedere alla sanatoria degli immobili senza il preventivo rilascio da parte dell'Assemblea condominiale dei 30 mq.*

*Alla data del sopralluogo (18/09/2023) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 06/11/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).*

*Si ricorda tuttavia che non si sono rinvenute pratiche edilizie per il cambio d'uso da abitazione ad ufficio riportato in visura (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/11/2003 Pratica n. 850970 in atti dal 06/11/2003 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 59855.1/2003).*

*Corpo B: Alla data del sopralluogo (18/09/2023) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 06/11/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).*

*Il futuro eventuale acquirente (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) dovrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, per quanto riguarda le modifiche interne, mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria, con contestuale rettifica della categoria catastale da ufficio (A/10) ad abitazione (ultima destinazione effettivamente consolidata da un titolo edilizio) tramite DOCEFA ed aggiornamento catastale, provvedendo inoltre a dotare il bagno dei necessari apparecchi sanitari mancanti, ovvero doccia/vasca e bidet, in aggiunta a quelli già presenti (lavabo e vaso).*

*Tali documentazioni, comprese di obblazioni, opere edili, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.*

*Per quanto riguarda l'abuso del balcone (non realizzato) sulla facciata est, il futuro eventuale aggiudicatario dovrà verificare presso l'amministratore di Condominio lo stato della delibera circa i 30 mq concessi dal Comune al condominio e successivamente, nel caso di rilascio di consenso all'utilizzo della suddetta metratura, dovrà rivolgersi allo studio del Geom. [...], incaricato dalla società costruttrice di presentare la pratica edilizia a sanatoria per sanare l'abuso (così come per le altre unità del fabbricato) con costi a carico della società stessa.*

*Tempi ad oggi non quantificabili.*

*Inoltre, a seguito di quanto riportato dal Geom. incaricato (...pertanto devo completare i rilievi di tutti gli immobili interessati alla sanatoria dei balconi e verificare se nei 30 mq a disposizione del condominio sia sanabile l'appartamento in oggetto), la scrivente ritiene operare, nel caso di specie, in via cautelativa (nel caso l'abuso non potesse essere sanato e quindi dovesse essere ripristinato lo stato autorizzato), un abbattimento del valore del 3% (vedasi Punto 9.4)”, il tutto come meglio indicato a pagg. 14, 15 e 16 della perizia a cui si rimanda.*

Per ogni informazione (**diversa dalla richiesta di visita che è regolamentata al suindicato punto D**), è possibile contattare il **custode giudiziario Avv. Noemi Topino** all'indirizzo di posta elettronica **noemi.topino@gmail.com**; le telefonate si ricevono solo **martedì e mercoledì dalle ore 12:00 alle ore 13:00** al numero **02.5466852**.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché alla pubblicazione sui seguenti siti internet: [EnteTribunali.it](http://EnteTribunali.it) - [Aste.Immobiliare.it](http://Aste.Immobiliare.it) - [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e nella sezione annunci dei siti [Repubblica.it](http://Repubblica.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net); nonché alla pubblicazione su [Repubblica Milano](http://Repubblica Milano), [Metro Milano](http://Metro Milano), [Corriere Lombardia](http://Corriere Lombardia) e [Leggo](http://Leggo).

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

\* \* \* \* \*

La richiesta di visita e/o il deposito dell'offerta e la partecipazione all'asta implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nella relazione peritale.

Milano, 21 maggio 2024

Il Professionista delegato

Avv. Noemi Topino