

STUDIO LEGALE
AVV. ROSSANA ACETI
Piazza E. Novelli, 8 – 20129 MILANO
Tel. 02-54.11.62.71 – (+39)3513367777
PEC rossana.aceti@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile ó Esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

ASTA DEL 16/04/2025 H. 14.30

NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE **R.G.E. NN. 896/2021(+ 478/2023)**, G.E. DOTT.SSA RITA BOTTIGLIERI, DELEGATA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA ALL'AVV. ROSSANA ACETI CON STUDIO IN MILANO PIAZZA E. NOVELLI N. 8.

La sottoscritta Avv. Rossana Aceti:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;
- vista la perizia dell'Arch. Stefania Magni;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

della **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura; mediante collegamento al portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA designato:

NOTARTEL SPA

che opererà con il proprio portale **astepubbliche.notariato.it**

La **vendita senza incanto** degli immobili in calce descritti avverrà alle seguenti modalità e condizioni:

La vendita avrà luogo in n. **3 (tre) lotti**

Il prezzo della vendita senza incanto per ciascun lotto viene così fissato:

LOTTO N. 1 (APPARTAMENTO, CANTINA E BOX)

PREZZO BASE ASTA: p 86.000,00 (EURO OTTANTASEMILA/00)

OFFERTA MINIMA: p 64.500,00 (EURO SESSANTAQUATTROMILACINQUECENTO/00)

LOTTO N. 2 (NEGOZIO/BAR)

PREZZO BASE ASTA: p 80.500,00 (EURO OTTANTAMILACINQUECENTO/00)

OFFERTA MINIMA: p 60.375,00 (EURO SESSANTAMILATRECENTOSETTANTACINQUE/00)

LOTTO N. 3 (TERRENO)

PREZZO BASE ASTA: p 56.000,00 (EURO CINQUANTASEMILA/00)

OFFERTA MINIMA: p 42.000,00 (EURO QUARANTADUEMILA/00)

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). 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) anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadro.

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 o 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 o 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.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto

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 (sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), 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'altro 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.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; 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.

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

D) 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.

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

F) 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 pub-

blico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo **PEC del Ministero della Giustizia 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, irrevocabile, dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, residenza, stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente.

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**rg 896/2021**);

d) il numero o altro dato identificativo del LOTTO;

e) la descrizione del bene e l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;

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, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);

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 simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri ó 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 per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare RGE 896/2021 aperto presso la **Banca Popolare di Sondrio spa IBAN: IT81J0569601613000016028X16** per un importo **pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto** e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

La cauzione sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

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 (trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità).

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 minorenni 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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte il **giorno 16/04/2025 alle ore 14.30**.

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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non 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 **ventiquattro (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 a pena di inefficacia, pari a:**

- **€ 1.500,00 per il LOTTO 1**

- **€ 1.500,00 per il LOTTO 2**

- **€ 1.000,00 per il LOTTO 3**

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.

I) 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.

J) 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 o a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di n. **120 giorni dall'aggiudicazione**, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini, e che non potrà essere prorogato.

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

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

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 agli onorari del delegato, 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).

Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge anti-riciclaggio) utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

K) 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.

L) 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.

M) 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.

N) Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *«Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente»*.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE (MI)**

LOTTO 1

VIA VARESE n. 156: piena proprietà di **appartamento** ad uso abitazione, sito al piano terra, composto da 2 locali oltre servizio con annesso vano pertinenziale di **cantina** posto al piano seminterrato oltre ad un **box** al piano seminterrato.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, come segue:

- **Foglio 14, mappale 204, sub. 701**, via Varese n. 156, scala B, piano T-S1, Categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Catastale Totale mq 47, totale escluse aree scoperte mq 47, RC. p 216,91 (l'appartamento con la cantina);

- **Foglio, 14, Particella 202, Sub. 4**, via Varese n. 156, piano S1, Cat. C/6, Classe 9, consistenza 11 mq, superficie catastale totale mq11, RC. p 32,38 (il box autorimessa).

Il sub 701 proviene dal sub 4 unità immobiliare soppressa per variazione del 30/10/1997 in atti dal 30/10/1997 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 359532.1/1997).

Coerenze (come riportate in perizia):

- dell'appartamento da nord a sud in senso orario: altra UI/giardino comune/ giardino comune/enti comuni;

- della cantina da nord a sud in senso orario: altra UI/vano scala/corridoio comune/ corridoio comune;

- del box auto da nord a sud in senso orario: altra UI/via Lucarelli/altra UI/corsello comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale (come da perizia dell'Arch. Stefania Magni):

57 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Concessione per Opere Edilizie n. 99/64 IT 246/62 del 03/06/1964

-PRATICA EDILIZIA C 62/0246

- NO E 246

- Abitabilità 09/02/1964 n. 107 del 22/07/1964.

7.2 Conformità edilizia

*Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA***

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono sanabili mediante: CILA TARDIVA

Costi stimati: p. 1.800,00

DIFORMITÀ

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO

7.3 Conformità catastale

*Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA***

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono/non sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

Costi stimati: p. 550,00

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

Stato occupativo: occupato dal debitore esecutato quindi da considerarsi giuridicamente libero per la procedura.

LOTTO 2

VIA VARESE n. 152: piena proprietà di unità commerciale adibita a **negozio** a 2 luci su strada al piano terra composto da due vani, oltre servizio, comunicanti con retro ad accesso su cortile e **magazzino deposito sottostante**, collegato direttamente tramite scala, con lavanderia.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto

Comune, al **Foglio 14, mappale 145, sub. 701**, via Varese n. 138, piano T-S1, categoria C/1, classe 6, consistenza 60mq., superficie catastale totale mq. 90, RC. p 1.533,88.

Il CTU precisa che *il sub 701 proviene dal sub 4 e 43. Unita Immobiliari soppresse dal 02/03/2006 per: VARIAZIONE del 02/03/2006 Pratica n. MI0132700 in atti dal 02/03/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13000.1/2006).*

NB: Si precisa che il numero civico è il n. 152 e non il 138.

L'antestazione delle visure catastali non è aggiornata.

Coerenze (come riportate in perizia):

da nord a sud in senso orario: cortile/pianerottolo comune/via Varese/altra UI.

della cantina - da nord a sud in senso orario: cortile comune/ente comune/altra UI/ altra UI.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale (come da perizia dell'Arch. Stefania Magni):

67 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune LOTTO 2

Non sono state rinvenute pratiche edilizie

7.2 Conformità edilizia LOTTO 2

Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono preposti. Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici sono risultati malamente conservati e catalogati, che gli stessi non brillano per chiarezza. La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici e di quanto rinvenuto, non rinvenuto pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

Al riguardo, si ritiene utile evidenziare che il sottoscritto ha già potuto verificare la conformità catastale dell'immobile (ovvero l'attuale corrispondente distribuzione interna del bene rispetto a quanto previsto nella scheda catastale), cosa che prefigura o con buona probabilità o anche la conformità edilizia data la presenza di: conformità catastale;

In ogni caso questo perito ha ritenuto di contemplare comunque un importo di p. 1.800,00 per adeguamento planimetrico necessario per l'ottenimento della conformità edilizia.

E' opinione di questo perito ritenere validi requisiti di abitabilità.

Sarà premura di questo perito eventualmente integrare la perizia prima della data dell'udienza 569.

7.3 Conformità catastale LOTTO 2

*Al sopralluogo l'immobile risultava **conforme***

*L'immobile è **conforme** dal punto di vista catastale.*

Stato occupativo: occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura.

LOTTO 3

VIA VARESE n. 152: piena proprietà di **terreno** a erba, di circa 210mq., recintato con recinzione bassa in ferro e siepe a confine di condomini e con accesso su strada carrabile.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al Catasto Terreni di detto Comune, al **Foglio 14, mappale 200**, classe: seminativo 1, superficie are 02 ca 10, Reddito dominicale p. 1,52, Reddito agrario p. 1,41.

Dati derivanti da: frazionamento del 15/05/1963 in atti dal 25/01/1965 (n. 165) Partita 2493. La particella 200 proviene dalla 145.

Coerenze (come riportate in perizia): da nord a sud in senso orario: map 355-164/map 277/map 145/map 203.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale (come da perizia dell'Arch. Stefania Magni):

57 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

57 TUC RI ART 15 AREE AD INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ.

Stato occupativo: libero.

Custode Giudiziario:

Informazioni in relazione alle **visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario:**
Avv. Rossana Aceti, piazza E. Novelli n. 8, Milano, TEL: 3513367777, e.mail: avv.rossana.aceti@gmail.com

Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche (sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'Arch. Stefania Magni, pubblicate sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it del quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite anche tramite consultazione dei quotidiani: La Repubblica edizione Lombardia, Metro Milano, Corriere della Sera edizione Lombardia, Leggo Milano nonché dei seguenti siti internet: www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net (siti ove reperire anche la perizia di stima) e nella sezione annunci del sito Repubblica.it.

Milano, 6 febbraio 2025

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Rossana Aceti
Rossana Aceti