

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliari R.G.E. n. 651/2014

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Idamaria Chieffo

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il delegato avv. Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2;
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo del 25/10/2018;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in **unico lotto**.

2) Il prezzo base è di **€. 76.000,00= (euro settantaseimila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 57.000,00= (euro cinquantasettemila/00)** pari al 75% del prezzo base.

Rilanci minimi **€. 1.500,00**

3) La vendita avrà luogo con modalità telematica in particolare **secondo le modalità della vendita sincrona mista** (possibilità di presentazione delle offerte sia in formato cartaceo che in formato telematico) nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. (D.M. n. 32/2015).

4) Le offerte d'acquisto (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) potranno essere presentate secondo le seguenti modalità:

- OFFERTA PRESENTATA IN MODALITA' CARTACEA -

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Via A. Paoli n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° co. c.p.c.) entro e non oltre **le ore 13 del 25 maggio 2021.**

La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo che si intende offrire e che, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non deve essere inferiore al prezzo indicato come base d'asta, munita di bollo da €. 16,00 e corredata:

a) se l'offerente è persona fisica, da fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cod. civ.);

b) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori;

c) se l'offerente è persona giuridica, certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legali, che sottoscrive la dichiarazione di offerta;

d) se l'offerente è persona giuridica non avente natura di società (associazioni, fondazioni, onlus etc.), il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante;

e) se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, da certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se regolarmente soggiornante, carta di soggiorno ovvero permesso di soggiorno in corso di validità;

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

L'offerente dovrà contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 651/2014 R.G.E.". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta. **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.** Potranno partecipare alla vendita, l'offerente personalmente oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

- OFFERTA PRESENTATA IN MODALITA' TELEMATICA -

La dichiarazione di offerta andrà formulata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del Gestore della Vendita <https://www.astetelematiche.it>, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it entro e non oltre le **ore 13:00 del 25 maggio 2021**.

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

- i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o della partita IVA se presente, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente:

° se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione ex art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati);

° se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente);

° in caso di offerta in nome e per conto di un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, le forme e i modi di pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'importo versato a titolo di cauzione che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato a titolo di cauzione;

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita in ogni sua parte nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano 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.

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 del International Organization for Standardization;

- il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva Imm.re RGE 651/2014 al seguente IBAN: IT9800569601613000012652X35 per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata

oppure

b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

1. l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del DPR n. 68 del 2005;

2. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (si precisa che la modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta di cui alla lett. b) sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM 32/2015),

- il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;

- all'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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 (attualmente pari ad € 16,00) con modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i servizi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, 1° comma, DM 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, 1° comma, DM 32/2015, l'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di mal funzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, 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.

I creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

5) In data **26 maggio 2021 ore 15.30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via A. Paoli n. 2, si svolgerà la vendita con modalità sincrona mista per deliberare sulle offerte pervenute (ex artt. 571 e 572 c.p.c.), sentite le parti ed i creditori iscritti se presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

In presenza di offerte depositate con modalità cartacea, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica <https://www.astetelematiche.it>, dove verranno inserite anche le offerte pervenute con modalità cartacea.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato per la vendita in oggetto accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, 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.

In caso di unica offerta:

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

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

In caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

- gli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide 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 l'offerta, con le seguenti precisazioni:

a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;

b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015); La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il professionista delegato inserirà nel portale del gestore della vendita telematica come sopra indicato e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito 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 ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione se presente.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario entro **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore fondiario Prisma SPV S.r.l. quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 del T.U.B. delle leggi sul credito fondiario e della legge 385/1993 e dovrà versare al professionista delegato l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, entro il medesimo termine di **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto. Ai fini di cui sopra l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del professionista delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

L'aggiudicatario, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà corrispondere al delegato ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227/2015 la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

7) Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e altre voci di spese indicate 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.

8) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

9) 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 ne presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° co. DPR 380/2011 e 40, 6° co. L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni);

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. 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).

10) Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2 Disp. Att. del codice civile.

11) La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla 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.

12) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, in estratto, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, su Corriere della Sera Ed. Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet www.trovoaste.it www.legalmente.net.

*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel Comune di Milano, Via Padova n. 228, piena proprietà:

- **Appartamento** sito al piano primo, composto da due locali oltre servizi, con annesso vano di solaio al piano quinto, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Milano al foglio 149, particella 393, subalterno 15, Via Padova n.228 Milano, P.1°-5°, categoria A/5, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 60 mq – totali escluse aree scoperte 60 mq, rendita € 167,85.

Confini (come da titolo di proprietà in senso orario):

Appartamento: ballatoio comune, sub.14, Via Padova, sub.17 e sub.16.

Solaio: Via Padova, proprietà di terzi, corridoio, proprietà di terzi.

CONFORMITA' CATASTALE

Il perito durante il sopralluogo confrontando lo stato attuale con la scheda catastale agli atti, ha riscontrato le seguenti difformità: 1) ampliamento del bagno con realizzazione di nuove tramezzature; 2) orientamento erroneamente ruotato di 180°. Inoltre si precisa che la superficie catastale inserita in visura dal 09/11/2015 è superiore a quanto rilevato quindi va rideterminata.

Regolarizzabile mediante variazione per diversa distribuzione interna.

Si segnala la variazione in data 01/10/2015 prot.MI0642230 (GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE, n.313205.1/2015) e precedente variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/10/1986, n.42478/1986.

Si precisa che nella visura storica per immobile, fino alla data 01/10/2015, il piano di riferimento dell'unità immobiliare era il solo piano primo e nella scheda catastale agli atti antecedente la variazione del 18/10/1986 non era rappresentato il vano di solaio del piano quinto.

Non sussiste la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Stante la irreperibilità delle pratiche edilizie da parte del Perito, è stata analizzata la successione di modifiche apportate all'interno del bene pignorato confrontando le schede catastali, la planimetria allegata al titolo di proprietà dei danti causa agli eseguiti e quella relativa allo stato di fatto. La prima scheda catastale (risalente al 1940) non include il vano di solaio al piano quinto ed indica, come unico servizio igienico, quello comune adiacente l'unità immobiliare. La planimetria dell'appartamento risalente al 1972, evidenzia la formazione di un piccolo locale cucina attraverso la realizzazione di nuove tramezzature mentre persiste l'assenza di un servizio igienico all'interno dell'abitazione. La scheda catastale attualmente agli atti riguarda la denuncia di variazione presentata nel 1986 per diversa distribuzione degli spazi interni e nella relativa documentazione, visionata dal Perito presso gli Uffici del Catasto, si dichiara che le modifiche, consistenti nella realizzazione di una cucina e di un bagno e nella sostituzione della pavimentazione, sono state realizzate nel 1978. Poiché tale denuncia è successiva all'entrata in vigore della legge n. 47/1985, sorge il dubbio che i proprietari abbiano potuto inviare contestualmente una comunicazione all'Ufficio Tecnico per sanare le modifiche interne ai sensi dell'art. 26 della citata legge ma, nel titolo di proprietà, non viene menzionata alcuna pratica edilizia. In ogni caso, anche supponendo l'avvenuta regolarizzazione edilizia, l'appartamento oggi si trova in difformità a causa dell'ampliamento del bagno realizzato con spostamenti di tramezzi come evidenziato nella planimetria dello stato di fatto. In base alle vigenti normative, tale intervento e quelli precedenti si configurano come opere di manutenzione straordinaria che non alterano la volumetria dell'edificio, non modificano la destinazione d'uso, non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici né violano il regolamento edilizio o le norme igienico-sanitarie, eseguite in assenza di CILA di cui all'art.6-bis comma 1 del T.U. 380/2001 e s.m.i. Ai sensi del comma 5 dello stesso articolo le suddette modifiche interne possono essere sanate pagando una sanzione oltre alla presentazione della relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato sugli interventi realizzati.

Le opere sono regolarizzabili mediante CILA in sanatoria (art.6-bis, c.5 del TU 380/2001 e s.m.i.).

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne con modifiche di tramezzi.

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA la conformità edilizia.**

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA – PRATICHE EDILIZIE

Secondo quanto visionato dal Perito nel fascicolo catastale riguardante il subalterno oggetto di pignoramento, la denuncia di nuova costruzione è avvenuta nel mese di aprile del 1940, pertanto si dichiara che **l'immobile è stato costruito prima del primo settembre 1967.** Il Perito, facendo

seguito alla richiesta di accesso agli atti iniziali di fabbrica e a quelli successivi nel Comune di Milano, l'Area Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Milano ha inviato una comunicazione dichiarando l'esito negativo delle ricerche e l'irreperibilità degli stessi. Si precisa che l'edificio è stato costruito in un'area ricadente nel territorio dell'ex Comune di Crescenzago.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: lo stabile è dotato di ascensore con chiave ma l'uso dello stesso non è riservato agli esecutati e agli altri condomini che non hanno partecipato alla spesa. Inoltre si riporta un estratto dell'atto 27/11/1972, n.12592 rep. Notaio Dr. Paolo De Marchi, titolo di provenienza dei danti causa agli esecutati, riguardante le servitù, i diritti e gli obblighi derivanti dalla situazione di fatto dello stabile: "4) La parte venditrice dà atto e la parte acquirente riconosce e accetta le servitù, i diritti e gli obblighi derivanti dalla situazione di fatto dello stabile. In particolare: a) per quanto riguarda i gabinetti comuni, quelli posti al piano terreno sono riservati in uso esclusivo ai proprietari delle unità immobiliari al piano terreno; quelli posti ai piani superiori, sono riservati in uso esclusivo ai proprietari dei locali ai rispettivi piani; b) è concesso a tutti i condomini, se tecnicamente possibile, allacciarsi alle fognature comuni e alle colonne di acqua potabile esistenti ai vari piani, al fine di installare servizi igienici all'interno delle singole unità immobiliari, con l'impegno di ripristino di quanto eventualmente danneggiato; c) l'accesso al cortile comune attraverso l'androne d'ingresso è consentito senza limitazioni di modalità e di orario, a tutti i condomini anche con automezzi, per le sole operazioni di carico e scarico, ma con l'obbligo di sosta limitata alle occorrenti necessità; d) i condomini usufruenti delle aree di cortile adibite a posti macchina (identificate con le lettere "ab"- "ac"- "ad"- "ae"- "af"- "ag" nella planimetria allegata sotto E all'atto 20/11/1972 n.12541/1649 rep. notaio Paolo De Marchi), hanno diritto di sosta continua, sia giornaliera sia notturna, su dette aree; e) nella cantina distinta con la lettera "r" si trova il contatore acqua dello stabile: pertanto il proprietario di tale cantina deve concedere il passaggio per le periodiche letture e per l'eventuale manutenzione del contatore stesso; f) la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare il regolamento di condominio dello stabile (e annesse tabelle millesimali), allegato al citato atto notaio De Marchi 20/11/1972 n.12541/1649 di rep.". Si precisa che i suddetti gabinetti comuni non vengono più utilizzati come tali.

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato Ing. Franco Salvatore Cavallaro del 24 settembre 2018 depositata telematicamente in pari data e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituiscono parte integrante del presente avviso e può essere consultata sul portale vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, su Corriere della Sera ed. Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.net unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia e rilievo fotografico.

PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito Notaio Dr. De Rosa Giuseppe, stipulato il 28/02/2002 ai nn. 10708/7106, trascritto a Milano 1 il 25/03/2002 ai nn. 20696/14048.

STATO OCCUPATIVO:

Allo stato attuale l'appartamento risulta occupato da soggetti terzi senza titolo. Sono in corso le operazioni di liberazione.

AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO O PER L'ASSEGNETARIO

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. c.p.c., dell'art. 17, 3° co. L. 23 agosto 1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita; detto importo una volta liquidato dal giudice, verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.

Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'Avvocato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

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).

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (02.6691682 - email: mg.laterza@studiolaterza.it – segreterialegale@studiolaterza.it) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Avv. Maria Grazia Laterza con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2: per informazioni telefoniche il martedì: tel. 02.6691682, Fax 02.56561761, e-mail: mg.laterza@studiolaterza.it – segreterialegale@studiolaterza.it

Milano, 17 febbraio 2021

L'Avvocato delegato