

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RGE 1075/2018 - G.E. Dott.ssa Flaviana BONIOLO**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA**

**(art. 2 comma primo, lett. h DM 32/2015)**

L'Avvocato delegato Maria Cristina Delfino, con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22,  
- vista l'ordinanza di delega 28/6/2021;  
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **30 novembre 2022 ore 14.30** è fissata la **vendita senza incanto asincrona gestita da ASTALEGALE.NET S.p.A.**, degli immobili pignorati in calce descritti.

**Modalità e Condizioni:**

- 1) Vendita in unico lotto.
- 2) Prezzo base **Euro 37.200,00 = (trentasettemiladuecento//00)**. Saranno accettate offerte non inferiori al 75% del prezzo base -**offerta minima d'acquisto € 27.900,00 (ventisettemilanovecento//00)**-. **Rilancio minimo € 1.000,00**.
- 3) **L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica e dovrà essere depositata entro le ore 13.00 del giorno 29 novembre 2022**: la presentazione dovrà essere effettuata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.p.A., 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 offertaapvp.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 art. 579 ultimo comma c.p.c. (*offerta per persona da nominare*), o art. 571 primo comma c.p.c. (*offerta con procura rilasciata ad avvocato*), e l'ipotesi di offerta presentata da due o più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

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

- a) I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
- b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 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 n. 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 andranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

L'offerente dovrà altresì dichiarare di avere preso visione della perizia di stima pubblicata con il presente avviso

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.

- 4) Il bonifico di versamento per l'importo della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente acceso presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Milano Via Santa Sofia, intestato a "Procedura esecutiva RGE 1075/2018 Tribunale Milano", mediante l'IBAN IT09M053850160000000003134: la cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima di cui al punto 2) e dovrà essere effettuato in tempo utile da consentire l'accredito sul conto corrente della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, all'apertura della busta telematica; se al momento dell'apertura delle busta telematica la

cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura, l'offerta non sarà valida e non verrà ammessa alla gara.

**5) All'offerta dovranno essere allegati:**

a) copia della contabile che attesta il versamento della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura;

b) se l'offerente è **persona fisica**: copia del documento d'identità e del codice fiscale. Se cittadino extra UE copia del permesso di soggiorno.

L'offerente dovrà indicare nell'offerta il proprio stato civile; se coniugato -o unito civilmente- in regime di comunione legale dei beni, allegare anche copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se ha in atto una 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 l'offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà allegare copia di dichiarazione in tal senso rilasciata dall'altro coniuge e autenticata da pubblico ufficiale

c) se l'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 **persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale estratta non oltre i tre mesi precedenti), nonché copia della delibera assembleare o consiliare ove necessaria e copia dei documenti d'identità del legale rappresentante;

e) se gli offerenti sono **più persone**, copia -anche per immagine- della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerente conferisce **procura a terzi per la presentazione dell'offerta**, il mandatario dovrà essere un avvocato, munito di procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre da allegare in copia -anche per immagine- in uno con la copia dei documenti d'identità di entrambi i soggetti

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 -€ 16,00- con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, allegando la ricevuta alla busta (il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma verrà avviata la procedura per il recupero coattivo).

**6) L'offerta di acquisto corredata della documentazione indicata non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito (ore 13.00 del 29.11.2022) o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non versa la 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 delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

- 7) Il giorno **30 novembre 2022 ore 14.30** si svolgerà l'udienza per la vendita telematica con modalità asincrona per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide, anche ove siano di pari importo, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. con rialzo minimo di € 1.000,00.

Alla suddetta udienza saranno aperte le buste telematiche ed il professionista delegato procederà all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.

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

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

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

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

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

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

#### **Modalità di aggiudicazione**

##### **A) 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.

##### **B) 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.

Nell'ipotesi in cui **un 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 precedente alla vendita stessa, ovvero trasmettere al delegato via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza il trasferimento del bene sarà in favore dell'avvocato.

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.

8) Entro e non oltre il termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura, dedotta la cauzione:

il residuo prezzo;

l'importo delle spese necessarie per il trasferimento;

la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà -oltre accessori di legge- a suo carico;  
importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relative al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

- 9) 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.

- 10) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:  
gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Vincenzo Roberto Aprile, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta (ivi comprese le indicazioni circa la regolarità urbanistico-edilizia, catastale, certificazioni e autorizzazioni esistenti, nonché ogni altra informativa sugli immobili); la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Gli immobili vengono posti in vendita 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 per 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

- 11) L'aggiudicatario, ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche e a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, potrà richiedere -ove ne ricorrano i presupposti- che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (cd. prezzo-valore), indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.
- 12) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: tali gravami saranno cancellati a spese e cura della procedura.
- 13) 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.
- 14) **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.

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.

**L'avvocato delegato è altresì nominato custode giudiziario.**

Le richieste di visita all'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 [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://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'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

## Pubblicità

Un estratto dell'ordinanza di vendita sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- sui quotidiani Il Corriere della Sera Edizione Lombardia e LEGGO Milano;
- sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Immobile in **Milano Via Cusago 151 -catastalmente Via Cusago snc-** (con accesso da Via Torricelli del Comune di Settimo Milanese), costituito da appartamento composto da ingresso diretto su cucina abitabile, camera da letto, antibagno/disimpegno, bagno e ripostiglio in quota nella camera da letto, il tutto censito al N.C.E.U del Comune di Milano come segue:

**foglio 411, part. 89, sub. 725**, cat A/3, cl. 2, vani 4, Z.C. 3, vani 3, p. 2, R.C. Euro 402,84, Via Cusago snc

Coerenze immobile: Da Nord in senso orario: Nord parti comuni (vano scala) e altra unità immobiliare, a Est unità immobiliare di altra proprietà, Sud parti comuni (cortile comune), Ovest parti comuni (cortile comune).

## **CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA-CATASTALE**

**Il perito alle pagg. 4,5,6 precisa:**

*Lo stabile ove è compreso il bene eseguito è stato edificato ante 01/09/1967; con successivo intervento edilizio, in forza di DIA del 2004, per recupero del sottotetto ai fini abitativi Lo scrivente ha presentato richiesta di visura atti edilizi sia all'Ufficio Condono del comune di Milano e sia all'Ufficio Visure Atti Edilizi del S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del comune di Milano. Dalle visure atti edilizi sono stati reperiti i seguenti documenti ovvero ricevute le seguenti comunicazioni del comune di irreperibilità atti: 1) "Nulla Osta per nuova costruzione di abitazione e di edificio industriale", n. 74/65, rilasciata dal comune di Settimo Milanese in data 31/08/1965, più rilascio di Certificato di Abitabilità in data 21/03/1966, documentazione reperita all'interno della pratica di Condono Edilizio, riportata al punto successivo (ved. all. n. 5) 2) Pratica di Condono Edilizio presentata il 27/03/1986 Atti 117215.0/1986, con rilascio da parte del comune in data 05/08/2004 di "Concessione in Sanatoria per Opere Edilizie" e relativa "Certificazione di Abitabilità-Agibilità per Concessioni in Sanatoria" (ved. all. n. 6). Questa pratica, che è stata messa in visione all'esperto da parte dell'Ufficio Condono Edilizio, ha riguardato l'edificio originario edificato nel 1965; 3) DIA del 16/07/1999 Atti 21.053.170/99 + successiva Variante del 19/11/1999 Atti 5.597.176/1999. Questa pratica risulta irreperibile come riportato nella comunicazione rilasciata dal comune all'esperto (ved. all. n. 7); pertanto lo scrivente NON ne ha potuto prendere visione; 4) DIA del 25/03/2003 Atti 12.368.176/2003. Questa pratica risulta irreperibile come riportato nella comunicazione rilasciata dal comune all'esperto già in precedenza prodotta nell'allegato n. 7; pertanto lo scrivente NON ne ha potuto prendere visione; 5) DIA n. 2779/2004 P.G. 401830000/2004. Questa pratica è stata messa in visione all'esperto e riguarda l'operazione di recupero del sottotetto dell'edificio ai fini abitativi, mediante cui si è realizzato il bene pignorato, unitamente ad altre unità immobiliari (ved. all. n. 8). Si fa presente che all'interno della pratica NON risulta presente il modulo DIA per la presentazione della denuncia d'inizio attività, comprensiva della relazione tecnica; inoltre NON risulta presente la dichiarazione di fine lavori con relativo collaudo finale delle opere. 6) Pratica Edilizia del 25/07/2005 Atti 751364/2005. Questa pratica risulta irreperibile come riportato nella comunicazione rilasciata dal comune all'esperto, già in precedenza prodotta nell'allegato n. 7; pertanto lo scrivente NON ne ha potuto prendere visione; Si precisa che le due comunicazioni inviate dal comune all'esperto, di cui all'allegato n. 7, riguardanti*



*l'irreperibilità atti edilizi di cui ai punti 3, 4, 6 riportano il numero civico di via Cusago impreciso, ma il numero di P.G. degli atti richiesti dallo scrivente è corretto e coincidente con il P.G. degli atti irreperibili. Sulla base di quanto messo in visione fino ad ora dal comune di Milano e sulla base della documentazione presente negli atti edilizi si osserva quanto segue: - La pratica di Condono Edilizio, visionata dallo scrivente, è stata approntata, sembrerebbe, a seguito dell'edificazione dello stabile residenziale originario su territorio appartenente al comune di Milano. Si segnala che il comune di Settimo Milanese, aveva rilasciato atti abilitativi edilizi già nel 1965, come in precedenza già esposto. Il Condono Edilizio si è definito mediante rilascio, da parte del comune di Milano, della documentazione già prodotta e allegata in precedenza (Concessione in Sanatoria + Abitabilità/Agibilità). - La pratica edilizia DIA del 2004 riguarda il recupero del sottotetto dell'edificio originario ai fini abitativi sulla base della L.R. 15/1996; per cui sono state previste nel progetto depositato in comune n. 3 nuove unità abitative. Tale atto edilizio riguarda direttamente il bene pignorato, in quanto fa parte dell'area del sottotetto recuperata ai fini abitativi. Dal raffronto dello stato di fatto con le tavole disegno aggiornate depositate nella pratica edilizia lo scrivente ha accertato le seguenti difformità: la distribuzione interna dell'immobile è totalmente NON coincidente con quanto abilitato con la DIA del 2004. Inoltre si è accertato che la superficie commerciale attuale del bene pignorato è inferiore (mq 7,50 circa) a quella esposta e dichiarata nella DIA del 2004 depositata in comune. Si segnala che in fatto risulta pure la presenza di un ripostiglio in quota, NON previsto in progetto, ma che viene riportato nella descrizione dei locali, nell'atto di compravendita a rogito notaio Maurizio Silocchi, con cui l'esecutato è diventato pieno proprietario del bene. Dall'esame della Visura Storica per Immobile catastale risulta che l'immobile attuale deriva da "frazionamento e fusione" catastale eseguito in data 06/02/2006 protocollo n. MI 0068028 in atti del 06/02/2006 (data in cui era proprietaria del bene la dante causa dell'esecutato). Frazionamento e Fusione che hanno generato l'attuale Sub 725. Si fa presente che per il frazionamento-fusione immobiliare NON è sufficiente la nuova denuncia catastale con presentazione di pratica per frazionamento dell'originaria unità immobiliare. L'operazione di frazionamento/fusione immobiliare comporta necessariamente la presentazione di titolo edilizio abilitativo presso il S.U.E. (Sportello Unico dell'Edilizia) del comune, in quanto da un'unità immobiliare se ne creano due o viceversa da due unità se ne crea una sola. Le varie difformità accertate che consistono in: nuova distribuzione interna dei locali dell'immobile, realizzazione del ripostiglio in quota nella camera letto, operazione di frazionamento/fusione di cui è stato oggetto il bene, con conseguente diminuzione della superficie complessiva originaria dell'immobile (S.L.P.). L'eventuale aggiudicatario potrebbe sanare mediante appropriata pratica edilizia in Sanatoria, il cui costo della sanzione da versare al comune, attualmente, è pari a € 1.000,00, oltre ai costi professionali del tecnico che appronterà la pratica comunale; costi che allo stato NON possono essere quantificati a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali. Inoltre si è accertato dalla visione dei documenti tecnici presenti nella pratica di Condono Edilizio del 1986 che una micro-porzione del muro d'ambito del fronte Ovest dell'edificio, sembrerebbe insistere sul territorio del comune di Settimo Milanese. Di contro nella DIA del 2004 per recupero del sottotetto ai fini abitativi, la proprietà dello stabile sostiene che l'intero edificio insiste sul territorio del comune di Milano. L'esperto, ai fini di una migliore comprensione dell'effettiva situazione, ha presentato in data 10/01/2020, a mezzo PEC, Richiesta di Chiarimenti Tecnici al comune di Settimo Milanese (ved. all. n. 9). Il comune di Settimo Milanese in data 10/02/2020 ha inviato risposta con cui attesta che l'edificio in oggetto, ove è sito il bene pignorato, insiste sul territorio del comune di Milano. Inoltre attesta che la pratica DIA del 2004 per recupero del sottotetto ai fini abitativi, doveva essere presentata al comune di Milano, come in fatto è avvenuto (ved. all. n. 10). Nella risposta sono stati allegati l'Estratto di Mappa catastale del comune di Settimo Milanese, inerente all'area in oggetto e la Tavola del Piano delle Regole n. 05 del vigente PGT. Per quanto riguarda il Catasto la vigente planimetria catastale è*

*coincidente con lo stato di fatto per la distribuzione degli spazi interni, ma NON lo è per le varie altezze riportate e inoltre l'indirizzo dell'immobile indicato è errato (via "Settimo Milanese 13" che è sita in altro luogo). Pertanto è necessario l'approntamento di una nuova planimetria (DOCFA). Il costo dei diritti di Catasto per il nuovo DOCFA è pari a € 50,00, oltre al costo professionale del tecnico abilitato che eseguirà la pratica d'aggiornamento, che sulla base dei costi professionali medi applicati attualmente, si possono aggirare tra € 750,00/850,00, oltre accessori di legge.*

**Immobile costruito ante 1/9/1967, con successivo intervento edilizio, in forza di DIA del 2004, per recupero del sottotetto ai fini abitativi.**

**Stato occupativo: immobile libero.**

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale

Gli interessati all'acquisto possono acquisire ulteriori informazioni contattando il Custode Giudiziario e Professionista delegato Avv. Maria Cristina Delfino con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22 (tel. 02 794185; fax 02 794192, e-mail: [procedure@avvocatodelfino.it](mailto:procedure@avvocatodelfino.it))

Milano, 26 settembre 2022

Il Professionista Delegato  
Avv. Maria Cristina Delfino

