

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

III[^] sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Burza

Procedure di espropriazione immobiliare riunite R.G.E. 939/2017 + 2512/2017

Referente della procedura, Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi

Gestore della vendita telematica: NOTARTEL S.P.A.

Perito stimatore: arch. Mattia Guido Ghezzi

contro

OMISSIS

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

* * *

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

(con 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")

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott.ssa Maria Gabriella Mennuni del 11/09/2018;
- visto il provvedimento del G.E. del 01/10/2018;
- visto il provvedimento del G.E. del 18/01/2021;
- visto il provvedimento del G.E. del 20/12/2021;
- visto il provvedimento del G.E. del 06/07/2022;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.;
- visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona"**, attraverso la presentazione di offerte formulate in via telematica e gara con rilanci formulati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura, **in un unico lotto della piena proprietà** degli immobili in calce descritti siti in **Comune di Trezzo sull'Adda (MI) via Rocca n. 42:**

- **Prezzo base d'asta € 1.463.625,00;**
- **Offerta minima € 1.097.718,70;**
- **Vendita: 14.09.2023 ore 15:30**
- **Rialzo minimo di € 5.000,00**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI) via Rocca n. 42:

Il fabbricato si compone di un edificio principale residenziale e di tre edifici accessori pertinenziali nonché di un corpo di fabbrica interrato destinato a box.

Nella consulenza estimativa si legge che : *"L'edificio principale "Torre", mappale 27 è composto da due appartamenti, il corpo di fabbrica, mappale 140, prospiciente al fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato destinato a deposito e cantina. Il corpo di fabbrica accessorio mappale 164 e 25 si sviluppa su due piani fuori terra ed è destinato a deposito. Il rustico al mappale 26 si sviluppa su un piano fuori terra con destinazione rustico. Il corpo di fabbrica interrato adiacente alla strada Via Cascina Portesana si compone di n. 6 posti auto".*

Il compendio immobiliare è soggetto a vincolo dalla Sovrintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

1) **Fabbricati** da cielo a terra con annesse aree di pertinenza esclusiva così identificati:

A) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, appartamento su più livelli collegati da scala interna, composto da: soggiorno, cucina e aree esclusive al piano terra; disimpegno, tre camere e due bagni al piano primo; locale caldaia, due locali, un bagno al piano interrato; censito al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue: foglio **5**, particella **25**, subalterno **701**, via Rocca n. 42, piano T-1-S1, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 226 mq, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 226, rendita catastale € 759,19.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

- piano terra: sub 702, mappale 3 su quattro lati.
- piano primo: vuoto su area esclusiva, mappale 3 su due lati, vuoto su area esclusiva.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: terrapieno su tre lati, sub 2, terrapieno.

B) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, appartamento al piano terra di due locali e servizio, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **25**, subalterno **702**, via Rocca n. 42, piano T, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale totale 56 mq, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 56, rendita catastale € 325,37;

Coerenze da nord in senso orario: mappale 3, sub 701, mappale 3 su due lati.

C) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, ampio box ad uso autorimessa posto al piano interrato, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **25**, subalterno **2**, via Rocca n. 42, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 100, superficie catastale totale mq. 110, rendita catastale € 351,19;

Coerenze da nord in senso orario: terrapieno su tre lati.

D) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, appartamento su più piani collegati internamente da scala e ascensore, composto da: ampia taverna e locale al piano terra; soggiorno e cucina al piano primo; un locale e un bagno al piano soppalco; camera, guardaroba e bagno al piano secondo; camera e bagno al piano terzo; due locali ad uso cantina al piano interrato; censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **27**, subalterno **3**, via Rocca n. 42, piano T-1-2-3-S1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 13, superficie catastale totale mq. 420, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 420, rendita catastale € 1.107,80;

Coerenze da nord in senso orario:

- al piano interrato: terrapieno su quattro lati.
- al piano terra: sub 1 su due lati, sub 2, sub 1, sub 4.
- al piano primo: sub 1 su due lati, sub 2, sub 1, sub 4.
- al piano primo soppalco: sub 1 su tre lati, sub 4.
- al piano secondo: sub 1 su tre lati, sub 4.
- al piano terzo: sub 1 su tre lati, sub 4.

E) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, appartamento su più piani collegati da scala interna composto da: taverna lavanderia e bagno al piano terra; soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno al piano primo; tre locali e due bagni al piano secondo- sottotetto (piano secondo raggiungibile anche mediante scala esterna che porta ad un ballatoio esclusivo); censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **27**, subalterno **4**, via Rocca n. 42, piano T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq. 233, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 231, rendita catastale € 681,72;

Coerenze da nord in senso orario:

- al piano terra: sub 1, sub 3, sub 1 su due lati.
- al piano primo: sub 1, sub 3, sub 2, sub 1 su due lati.
- al piano secondo: sub 1, sub 3, sub 1 su due lati.

F) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, appartamento su due piani collegati da scala esterna composto da: due locali oltre sauna e bagni al piano terra; cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio e bagno al piano primo; un locale ad uso cantina al piano interrato collegato dalla stessa scala esterna; censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **140**, subalterno **2**, via Rocca n. 42, piano T-1-S1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 90, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 90, rendita catastale € 596,51.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

- al piano terra: sub 1, sub 3, sub 1, mappale 27 su due lati.

- al piano primo: sub 1, sub 3, mappale 28, mappale 27.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: terrapieno, sub 1 su due lati, terrapieno.

- G) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, locale ad uso deposito con annesso servizio posto al piano terra, oltre soppalco al piano primo collegato da scala interna, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **26**, via Rocca n. 42, piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 56, superficie catastale totale mq. 77, rendita catastale € 179,31.

Coerenze da nord ed in senso orario:

- al piano terra: mappale 3 su quattro lati.
- al piano soppalco: vuoto su area esclusiva su quattro lati

- H) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, appartamento su più piani collegati da scala esterna composto da: piscina al piano terra; soggiorno, due bagni, cucina, due camere e ripostiglio al piano primo; due locali ad uso cantina al piano interrato; censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **140**, subalterno **3**, via Rocca n. 42, piano T-1-S1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 122, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 122, rendita catastale € 639,12.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

- al piano terra: mappale 27, mappale 28 su due lati, sub 2, sub 1.
- al piano primo: mappale 27, mappale 28 su due lati, sub 2, sub 1.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: sub1 su tre lati, terrapieno su due lati.

- I) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, ampio box ad uso autorimessa posto al piano interrato, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **264**, subalterno **2**, via Rocca n. 42, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 47, superficie catastale totale mq. 51, rendita catastale € 165,06;

Coerenze da nord in senso orario: mappale 3, sub 3, terrapieno su due lati, sub 1.

- L) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, ampio box ad uso autorimessa posto al piano interrato, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **264**, subalterno **3**, via Rocca n. 42, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 59, superficie catastale totale mq. 65, rendita catastale € 207,20;

Coerenze da nord in senso orario: mappale 3, terrapieno su due lati, sub 2.

Escluso obbligo di dotazione e allegazione A.P.E. in virtù del decreto Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 che approva le integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015 pubblicato sul Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo della d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 ("E'

confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali").

2) **Appezamenti di terreno** così identificati:

- M) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, terreno ad uso seminativo prato, censito nel catasto terreni del detto comune come segue: foglio **5**, particella **1**, qualità prato, classe U, superficie are 83,70, reddito dominicale € 36,74, reddito agrario € 43,23.
- N) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, terreno su cui insiste un fabbricato da demolire censito nel catasto terreni del detto comune come segue: foglio **5**, particella **2**, qualità classe area fab dm, superficie are 0,12.
- O) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, terreno ad uso seminativo arboreo, censito nel catasto terreni del detto comune come segue: foglio **5**, particella **3**, qualità semin arbor, classe U, superficie ha 1 are 00 ca 30, reddito dominicale € 64,75, reddito agrario € 62,16.
- P) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, terreno ad uso prato, censito nel catasto terreni del detto comune come segue: foglio **5**, particella **28**, qualità prato, classe U, superficie are 34,40, reddito dominicale € 15,10, reddito agrario € 17,77.
- Q) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, terreno ad uso bosco ceduo, classe 1, censito nel catasto terreni del detto comune come segue: foglio **5**, particella **218**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie are 0,60, reddito dominicale € 0,12, reddito agrario € 0,02.
- R) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, ente urbano, censito nel catasto terreni del detto comune come segue: foglio **5**, particella **139**, qualità classe ente urbano, superficie are 0,12.

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima - che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto - redatta dall'arch. Mattia Guido Ghezzi e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

A tal fine stabilisce le seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- 1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 1.463.625,00** (unmilionequattrocentosessantatremilaseicentoventicinque/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **14 settembre 2023 ore 15:30** con collegamento al sito internet gestito da "NOTARTEL SPA" che opererà con il proprio portale "astepubbliche.notariato.it" in relazione alle offerte telematiche e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 5.000,00.

Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 1.097.718,70** (unmilionenovantasettemila settecentodiciotto/70).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

2) **Presentazione delle offerte:**

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la gara.** Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine e l'orario sopra stabiliti.

Le offerte andranno 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 di invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

- **Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

- **L'offerta dovrà indicare,** ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;

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

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

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione [nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN];
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma (cauzione) 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;
- p) l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- nella dichiarazione di offerta o in sede di aggiudicazione il futuro aggiudicatario deve dichiarare espressamente se intende chiedere che l'ordine di liberazione di immobile pignorato o il provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. (ingiunzione di rilascio dell'immobile) contenuto nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode giudiziario con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., a spese e cura della procedura, o se intende rinunciarvi.

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

codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

- Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a **"PROC. ESEC. IMM. RGE 939/2017 TRIBUNALE DI MILANO" (IBAN: IT78E0623001657000043991067 - CAUSALE: "CAUZIONE ASTA RGE 939/2017")**, per un importo pari **al 10% del prezzo offerto; il suddetto bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

- All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) copia fronte/retro del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia fronte/retro del documento d'identità e copia fronte/retro del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente.

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) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia fronte/retro del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del minore;

d) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia fronte/retro del documento d'identità e copia fronte/retro del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;

e) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante (visura camerale a non più di tre mesi), copia fronte/retro del

documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, nonché copia fronte/retro dei loro documenti d'identità e codici fiscali;

g) 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 fronte/retro del documento d'identità e codice fiscale di entrambi;

h) se l'offerta è presentata da cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea: certificato di cittadinanza, codice fiscale e permesso di soggiorno in corso di validità.

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.

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

- 3) **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 trenta 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 a 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.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra;
- le offerte telematiche per le quali nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

Si procederà come segue:

I. 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 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 c.p.c.

II. in caso di pluralità di offerte 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 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.

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

La restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti avverrà tramite bonifico bancario da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

- 4) **Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già prestata,** dovrà essere così effettuato:
- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare direttamente al Creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 del t.u.l.b.;
 - l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio il residuo prezzo dell'immobile, nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre alle relative

spese generali ed oneri di legge – a carico dell'aggiudicatario, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della procedura esecutiva** (intestato a "PROC. ESEC. IMM. RGE 939/2017 TRIBUNALE DI MILANO"- IBAN: IT78E0623001657000043991067).

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non è soggetto a sospensione feriale dei termini e che non potrà essere prorogato.

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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 consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

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, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

Si invita il Creditore fondiario a depositare prima dell'asta nota dettagliata di precisazione del proprio credito, comunicandola anche a mezzo pec (elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it) al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in particolare indicando in maniera chiara e precisa i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria e le modalità per il pagamento con indicazione degli estremi IBAN e della precisa intestazione del conto corrente.

5) **Notizie sui beni immobili:**

Si rimanda a quanto si evince dalla perizia di stima redatta dall'arch. Mattia Guido Ghezzi.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

PROVENIENZA:

...Omissis già al ventennio proprietaria del terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 ad essa pervenuto da in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Antonio Reschina del 27.02.1992 trascritto a Milano 2 il 19.03.1992 al n. 19018 del registro particolare con i seguenti dati catastali del NCT al foglio 5 particelle 1,2,3,28,219 e 319 e particelle 25,26,27,140 e 264;

In base a nota di variazione n. 34172.1/2004 in atti dal 01.03.2004 (protocollo n. MI0034172) le particelle 25,26,27,140 e 264 del foglio 5 vengono portate in carico a Partita 1.

Con nota di costituzione n. 2426.1/2004 in atti dal 22.04.2004 (protocollo n. MI0259550) si rileva che su tali terreni vengono accatastati fabbricati distinti nel NCEU al foglio 5 particelle 25/2, 26, 27/3, 27/4, 140/2, 140/3, 264/2, 264/3 regolarmente classate e particella 25/1;

In base a nota di variazione per divisione n. 100273.1/2004 in atti dal 09.12.2004 (protocollo n. MI0816351) la particella 25/1 del foglio 5 viene soppressa per dare origine alle definitive ed ultime particelle 25/701 e 25/702 del foglio 5.

PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

... Il Compendio immobiliare è stato oggetto di un intervento di recupero ampiamente valutato dalla Sovrintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali, prestando la massima attenzione al consolidamento dell'esistente. Per i fabbricati accessori l'intervento è stato di ristrutturazione edilizia conservando la volumetria esistente, la tipologia e la conformazione con l'inserimento di un corpo interrato sul lato sud destinato a box. In considerazione della conformazione del terreno di pertinenza alla cascina per la maggior parte a scarpata, si sono eseguite anche opere di rimboschimento con piantumazioni adeguate per il consolidamento della scarpata stessa e per valorizzare il sottobosco e la vegetazione naturale.

PRATICHE EDILIZIE:

1. PE 132/93 Concessione Edilizia, presentata in data 14.09.1993 da Per lavori di ristrutturazione di un fabbricato, rilasciata in data 02.06.1994, numero protocollo 13288 del 02.06.1994.

2. PE 45/95 Concessione Edilizia, presentata in data 03.10.1994 da per lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo del manufatto accessorio, rilasciata in data 01.06.1995, numero protocollo 15950/94.

3. PE 172/97 Concessione Edilizia, presentata in data 27.05.1997 da per lavori di realizzazione locale immondezzaio, rilasciata in data 30.10.1997, numero protocollo 9330.

4. PE 172/97 Concessione Edilizia, presentata in data 13.12.1996 da per lavori di varianti alla C.E. 43/95, rilasciata in data 24.03.1997, numero protocollo 7199.

5. PE 60/98 Concessione Edilizia, presentata in data 30.01.1998 da per lavori di realizzazione di nuovo solaio in legno all'edificio accessorio, rilasciata in data 29.09.1998, numero protocollo 17537 del 17.10.1998.

6. RICHIESTA AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE N. 1497 DEL 29.06.1939 PER OPERE IN ZONA SOGGETTA A VINCOLO AMBIENTALE – DM del 23.03.1970 G.U. n. 101 del

22.03.1970 rilasciata in data 09.1995 prot. n. /52 rep. 15288/93-X-10, per opere di variante alla concessione edilizia n. 132/93.

7. 1464/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: trasformazione di una porzione di edificio accessorio alla in appartamento abitativo "appartamento 1" che attualmente è la residenza

8. 1463/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: trasformazione di una porzione di edificio accessorio alla in appartamento abitativo "appartamento 2" che attualmente è la residenza

9. 1465/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: trasformazione di una porzione di edificio accessorio alla in locale piscina e servizi nonché locale di deposito pertinenziale all'edificio residenziale ai sensi dell'art. 2 comma 1 Legge Regionale n. 31 del 03.11.2003.

10.1466/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: trasformazione di una porzione di edificio accessorio alla in unità abitativa con la realizzazione di un piano interrato adibito a box, cantine e locali accessori. Attualmente l'unità immobiliare è abitata

11.1467/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: trasformazione di una porzione di edificio accessorio alla in unità abitativa supplementare per ospiti

12.1468/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: realizzazione di un soppalco tra il piano primo e secondo interno all'edificio denominato e ampliamento del locale centralina ascensore al piano cantinato.

13.1469/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: ampliamento corpo box interrato.

14.1470/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: esecuzione di lievi modifiche interne all'edificio denominato

15.1471/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: ristrutturazione del locale esterno

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA:

PGT – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO E VIGENTE, in forza della delibera Consiliare n. 45 del 22.12.2011, l'immobile ricade in Aree interessate da disposizioni sovra comunali, Zone soggette a disciplina concorrente con il PTC del Parco Adda Nord: zona di iniziativa comunale orientata, Zona soggetta a disciplina esclusiva del PCT del Parco Adda

Nord: zona di interesse naturalistico paesaggistico. Norme Tecniche di Attuazione ed indici: ART. 21 E 25 PTC.

PIANO PARCO ADDA NORD: vincolo tutela ambientale stabilito dal DM 23.03.1970 e Piano Adda Nord approvato con deliberazione del GR n. VII/2869 del 22.12.2000.

CONFORMITA' URBANISTICA ed EDILIZIA:

"Omissis" dopo l'acquisto ha depositato pratiche edilizie, come sopra riportato, per lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo sia del corpo di fabbrica denominato sia dei corpi di fabbrica accessori. In seguito sono state presentate domande di condono che non risultano ancora evase del tutto dal momento che il Comune ha richiesto parere anche alla Soprintendenza essendo il compendio immobiliare soggetto a vincolo naturalistico e paesaggistico. Per concludere tali condoni non solo bisogna attendere il parere richiesto ma sarà necessario versare sanzioni amministrative per sanare la compatibilità paesaggistica. Il Comune ha quantificato da Euro 500,00 ad Euro 10.000,00 da versare per ogni richiesta di condono presentata. Tale importo variabile dovrà quindi essere determinato in modo preciso dal Comune. A ciò si aggiunge che non è ancora stata richiesta l'agibilità la cui domanda potrà essere presentata ad oggi con il deposito di una SCIA a cui andranno allegati tutti i certificati di conformità degli impianti. Il CTU evidenzia altresì la presenza di una serra che è un volume tecnico che non rispetta le distanze come da codice civile. Pertanto tale situazione pur essendo ammessa ad oggi in base al cap. 4 art. 138 del Regolamento Edilizio vigente, dovrà essere valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Inoltre il CTU rileva che sono presenti alcune non conformità distributive degli ambienti e nel sub 25 locale bagno. Tali difformità il CTU evidenzia che si possono sanare con il ripristino dello stato dei luoghi come da ultima autorizzazione edilizia.

Per sanare tali non conformità il CTU ha computato una spesa all'incirca di Euro 150.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE:

Il CTU rileva l'assenza di alcune planimetrie catastali quali: foglio 5 mappale 140 sub 1 (locale caldaia, disimpegno locale cantina oltre scala esterna); corpo di fabbrica adibito a serra".

-STATO OCCUPATIVO: i beni pignorati sono giuridicamente liberi (in parte abitati da parte debitrice).

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore dall'arch. Mattia Ghezzi; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel 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. 17,

5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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 quadrato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*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*".

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 poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

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.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

È stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tal fine gli interessati sono invitati a fare **richiesta di visita al custode esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche** e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzia immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di 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.

* * *

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che 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 saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti internet: www.entietribunali.it; www.aste.immobiliare.it; www.venditepubblichenotarili.notariato.it; www.immobiliare.it, www.avvisinotarili.notariato.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it ;
- pubblicazione sui quotidiani Repubblica Milano e Metro Milano;
- pubblicazione sui siti internet: www.trovocasa.corriere.it; www.trovoaste.it; www.legalmente.it e sui quotidiani Corriere Lombardia e Leggo.
- mediante affissione di un cartello "VENDESI".

* * *

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano Via Ippodromo n. 7 - tel. 02.26113336; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 03/05/2023

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

