

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1446/2019 R.G.E.
1° ESPERIMENTO

ASTA DEL 24/03/2022 H. 15.30
PREZZO BASE ASTA: € 75.300,00
OFFERTA MINIMA: € 56.475,00 RILANCIO MINIMO € 1.500,00

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E. n. 1446/2019**, G.E. DOTT.SSA SILVIA VAGHI, DELEGATA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA ALL'AVV. PAOLO GIULIO LUIGI BORLONE CON STUDIO IN MILANO VIA FRANCHETTI N. 4.

Il sottoscritto Avv. Paolo G. L. Borlone:
- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c.;
- vista la perizia dell'Arch. Michele Grippa;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

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

ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA

che opererà con il proprio portale **astetelematiche.it**

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

La vendita avrà luogo in un unico lotto

Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

lotto unico € **75.300,00 (euro settantacinquemilatrecento/00)**

offerta minima € **56.475,00 (euro cinquantaseimilaquattocentottantacinque/00)**

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadro.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esem-

pio, 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.

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

Le **richieste di visita** dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

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

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

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

F) Le offerte potranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco 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) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta, irrevocabile, dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

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

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

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

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (rge 1446/2019);

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;

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

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

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

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare RGE 1446/2019 aperto presso la **Banca Popolare di Sondrio spa IBAN: IT60J0569601613000014571X14** per un importo **pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto** e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità).

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

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

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora

fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte il giorno 24/03/2022 alle ore 15.30.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non 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.

1) in caso di unica offerta:

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

2) in caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di **24 ore** a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo tali controlli.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci, nel rispetto dell'importo minimo pari ad € 1.500,00 a pena di inefficacia.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.500,00.

D) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

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

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di **120 giorni dall'aggiudicazione**, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato.

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

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

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e agli onorari del delegato, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

M) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

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

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Comune di Milano, via Michele Pericle Negrotto n. 16, piena proprietà di appartamento posto al piano primo, con accesso dal ballatoio comune, composto da tre locali oltre servizi oltre al diritto di uso perpetuo ed esclusivo su due aree di solaio al piano terzo sottotetto (ubicato nel corpo di fabbrica antistante a quello dell'appartamento).

L'unità immobiliare risulta attualmente censito al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **Foglio 93, mappale 69, sub. 501**, via Michele Pericle Negrotto n. 16, piano 1/3, **cat. A/4**, classe 3, vani 5, Rendita Catastale € 426,08.

Coerenze da nord in senso orario (come riportate in perizia):

Confini appartamento (da Nord in senso orario): Mappale 66 (N), Altra proprietà (E), Ballatoio comune (S), Vano scale comune (O).

Confini area solaio n.2 (da Nord in senso orario): cortile comune (N), area comune (E-S), area comune (S), altra proprietà (O).

Confini area solaio n.21 (da Nord in senso orario): area comune (N), altra proprietà (E,S,O).

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

Provenienza: il bene è pervenuto tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Silocchi del 12/10/2005 rep. n. 229876/21083 trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 in data 18/10/2005 ai nn. 78761/44858.

Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale: (estratti come da perizia dell'Arch. Michele Grippa):

“7. VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

7.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

CONFORME

7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

“La palazzina in cui è presente l'immobile oggetto di questo pignoramento è stata costruita in data antecedente il 1° settembre 1967. In data 15.06.1983 veniva rilasciata regolare autorizzazione per le opere effettuate nell'appartamento in oggetto e consistenti principalmente nell'accorpamento di due unità immobiliari (creazione di un unico subalterno), chiusura di una delle due porte d'ingresso, oltre ad alcune modifiche interne”.

Alla data del sopralluogo (17.02.2020), effettuati gli opportuni rilevamenti, si è potuto constatare che sono state effettuate delle modifiche in difformità all'ultimo titolo autorizzativo e alla planimetria catastale allegata all'atto di trasferimento.

Modifiche, effettuate senza titolo autorizzativo: Le modifiche, effettuate senza titolo autorizzativo, che differiscono dalla pratica del 1983 (modifiche interne e accorpamento di due unità immobiliari), hanno riguardato:

- Chiusura (dall'interno con pannelli di cartongesso) della porta d'ingresso posta a distanza maggiore rispetto al vano scale, lasciando come unico accesso, la porta più vicina al vano scale condominiale.

- Diversa collocazione della parete tra disimpegno bagno e locale bagno. Il disimpegno risulta più spazioso rispetto a quanto visionato nella planimetria dello stato autorizzato. Il locale disimpegno è utilizzato come locale cucina, creando anche una difformità rispetto al regolamento edilizio che prevede che lo spazio cottura sia disimpegnato dal locale bagno.

- Diversa collocazione della parete (in pannelli di cartongesso) posta tra disimpegno e camera, a definizione di due spazi di superficie pressoché simile, utilizzati come camera e come spazio annesso al locale cucina/ingresso. Nella pratica autorizzata dell'83 erano divisi con destinazioni di camera e di disimpegno (larghezza 110 cm).

- Gli spazi ad uso solaio (uso perpetuo ed esclusivo), in passato, secondo quanto riferito dall'amministratore e verificato in sede di sopralluogo sono stati occupati da terzi e successivamente sgomberati. Sono rimasti alcuni pannelli lignei con funzione di pareti perimetrali, oltre a del materiale di varia natura e nessun valore.

Descrizione delle opere abusive da sanare: Ci si trova di fronte ad opere abusive di entità minore e come impone il quesito alla punto 7 "in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino".

Gli abusi rilevati NON sono sanabili con una pratica autorizzativa per opere postume non denunciate (CILA in sanatoria) in quanto trattasi di opere difformi da quanto prescritto nel regolamento edilizio locale.

Riportare allo stato antecedente (autorizzato con pratica 53355/17630/83) significherebbe modificare il locale bagno (ora più piccolo) e la zona cucina, intervenendo sugli impianti idrici di entrambi i locali.

Le opere individuate, al fine di sanare le irregolarità, sono da considerarsi come opere minime necessarie (oltre ad essere le meno onerose) eseguibili ai fini di adeguarsi a quanto riportato dal regolamento edilizio locale. Il regolamento edilizio prescrive che il locale cucina sia separato da quello destinato a bagno, per mezzo di disimpegno o locale che funga da disimpegno. L'angolo cottura è attualmente ubicato nella zona ingresso, dal quale si accede anche al bagno. I due spazi non possono coesistere senza un disimpegno interposto. Con le opere di seguito riportate (creazione di disimpegno d'ingresso), si evita di modificare il locale bagno, disimpegnando quest'ultimo dalla cucina.

Regolarizzabili per mezzo di:

- Presentazione della CILA per opere di manutenzione straordinaria, in comune (zona 8). A partire da 1.300,00 (a discrezione del tecnico incaricato);

- Opere edili (appartamento). Demolizione e smaltimento di parete divisoria in carton gesso tra locale disimpegno/cucina e camera ai fini di ottenere un locale soggiorno/cucina delle dimensioni consentite dal regolamento edilizio locale (min. 12 mq). Formazione di parete divisoria in carton gesso posta tra il nuovo locale soggiorno/cucina e il locale di-

impegno ingresso. Creazione scarico per il locale cucina e formazione di punto acqua nel nuovo locale contenente la cucina. Ripristini pavimenti in laminato e tinteggiature nei locali interessati. A Partire da € 3.000,00 (inclusi oneri di smaltimento);

- Opere edili (solai ad uso esclusivo e perpetuo). Demolizione e smaltimento di pareti divisorie abusive in materiale ligneo, costruite sullo spazio esclusivo e perpetuo della proprietà pignorata. A partire da € 500

Pagamento oblazione ---

*Note sulla conformità edilizia: **NON CONFORME***

7.3 CONFORMITA' CATASTALE

Alla data del sopralluogo (21.11.2019) l'immobile in oggetto risultava difforme rispetto all'ultima identificazione grafica della scheda catastale, presentata al NCEU in data 20/06/1994.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Abusi minori

- Regolarizzabili mediante: Cila per opere interne (vedi specifiche al cap. 7.2)

- Variazione catastale: aggiornamento planimetrie a termine delle opere in sanatoria

- Variazione/aggiornamento della planimetria catastale: a partire da € 350,00 (a discrezione del tecnico incaricato);

*Note sulla conformità catastale: **NON CONFORME”***

Stato occupativo: occupato dal debitore esecutato quindi libero per la procedura esecutiva. La liberazione sarà attuata dopo l'emissione del decreto di trasferimento a cura del custode giudiziario e con spese a carico della procedura esecutiva solo se richiesta dall'aggiudicatario per iscritto al professionista delegato alla vendita da consegnarsi entro la data del saldo prezzo.

Custode Giudiziario:

Informazioni in relazione alle **visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario:** Avv. Paolo Giulio Borlone, via Franchetti n. 4, Milano, TEL: 02.29.00.76.54 - FAX: 02.92.88.13.79, e.mail: avvocatoborlone@gmail.com

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

Si fa presente che stante l'emergenza sanitaria in corso qualora vengano emessi provvedimenti restrittivi dall'autorità governativa per la libera circolazione delle persone verrà reso disponibile un link con VIDEO TOUR in luogo della visita di persona.

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

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite anche tramite consultazione dei seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it (ove reperire anche la perizia di stima).

Milano, 16 dicembre 2021

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Paolo G. L. Borlone