

AVVOCATO ALBERTO CONTI
VIA CURTATONE 6, 20122 MILANO
TEL. 0299253082/3 – FAX 0299253084
E-MAIL: CONTI@MLCAVVOCATI.IT
PEC: ALBERTOCONTI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N. 550/20 R.G. - G.E. DOTT.SSA RITA BOTTIGLIERI

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA SENZA INCANTO

SOMMARIO DEL PRESENTE AVVISO	
<i>LOCALITÀ IMMOBILI</i>	VIA DELLA PILA 37 MILANO (MI)
<i>TIPO IMMOBILE</i>	APPARTAMENTO
<i>STATO OCCUPATIVO</i>	IN CORSO DI LIBERAZIONE
<i>VALORE</i>	€ 214.400,00
<i>PREZZO BASE ASTA</i>	€ 214.400,00
<i>OFFERTA MINIMA</i>	€ 160.800,00
<i>RILANCIO MINIMO</i>	€ 4000,00
<i>TERMINE OFFERTE</i>	11/05/22 ORE 13:00
<i>DATA E ORA ASTA</i>	12/05/22 ORE 11:00
<i>REFERENTE E CUSTODE</i>	AVV. ALBERTO CONTI (TEL N. 0299253082)
<i>GESTORE VENDITA</i>	ASTALEGALE.NET S.P.A.

Il sottoscritto avv. Alberto Conti, professionista delegato alle operazioni di vendita, con studio in via Curtatone 6 Milano (MI)

VISTI

- l'ordinanza di vendita e di delega *ex art. 591-bis* c.p.c. pronunciata dal giudice dell'esecuzione in data 08/02/22;
- la perizia dell'arch. Alessandra Testa;
- gli artt. 591-*bis* e 570 c.p.c;

PREMESSO CHE

tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio;

AVVISA

della vendita senza incanto dell'immobile sito in via Della Pila 37 Milano (MI) sotto meglio descritto;

FISSA

il termine entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per le ore 13:00 dell'11 maggio 2022;

FISSA

la deliberazione sull'offerta e, se vi sono più offerte, la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per le ore 11:00 del 12 maggio 2022.

Ogni creditore, nel termine dieci giorni prima della data appena indicata, può presentare un'istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c..

AVVERTE

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal delegato, presso il suo studio, a chiunque vi abbia interesse.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- a) La vendita è fatta in **un unico lotto**.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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. 46, quinto comma, D.P.R. 380/01 e 40, sesto comma, legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, 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). 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 dall'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.

- c) Gli immobili vengono venduti liberi 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 e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc...) saranno fornite dal professionista delegato.

PREZZO BASE

- d) Il prezzo base è determinato in € 214.400,00 (duecentoquattordicimilaquattrocento/00).

OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

- e) L'**offerta minima d'acquisto è di € 160.800,00** (centosessantamilaottocento/00 euro).
- f) Chiunque, eccetto il debitore e i soggetti esclusi *ex lege*, può presentare personalmente, o a mezzo di un avvocato, un'**offerta di acquisto**.

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, interdetto, inabilitato, soggetto beneficiario di amministrazione di sostegno, 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 dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, primo comma e seguente, 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 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 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 a: "PROC. ESEC. N. 550/2020 TRIB. DI MILANO" avente codice IBAN IT05H0503601600CC0851568901, per un importo pari al 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.

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

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

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

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

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

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

g) per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale, la dichiarazione deve altresì contenere l'indicazione di partita IVA, con allegazione di una copia aggiornata del certificato camerale dell'impresa stessa, nonché la specificazione di voler offrire nell'esercizio di impresa, arte o professione.

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 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 nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. 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.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

g) **In caso di unica offerta, se questa è:**

1. pari o superiore al prezzo base, la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
2. pari o superiore al 75% del predetto prezzo base ma inferiore a questo e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
3. pari o superiore al 75% del predetto prezzo base ma inferiore a questo ed è stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa non può essere accolta e il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante.

h) **In caso di pluralità di offerte anche di differenti importi**, 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.

VERSAMENTO DEL PREZZO

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

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

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

Entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale ma non prorogabile, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario alle stesse coordinate del conto corrente in cui è stata versata la cauzione:

1. il residuo prezzo;
 2. le spese necessarie per il trasferimento (che gli saranno indicate entro dieci giorni dall'aggiudicazione);
 3. la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e gli oneri accessori di legge pari, salvo quanto previsto dall'art. 2, settimo comma, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni legislative, a:
 - € 697,84 quando il prezzo di aggiudicazione non è superiore a € 100.000,00;
 - € 1046,76 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00 ma non superiore a € 500.000,00;
 - € 1395,68 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00.
- j) Nello stesso termine di centoventi giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- k) Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1193 e 1194 c.c., si stabilisce che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- l) 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.
- m) 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).
- n) **Il creditore fondiario, ai fini del versamento diretto, è invitato a fare pervenire al professionista delegato alla vendita, almeno quindici giorni prima del termine per il versamento del saldo prezzo, apposita nota** dettagliata di precisazione del credito indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adottati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità per il versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendolo che in difetto di tali indicazioni, il professionista delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.
- o) **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.

SPESE CONDOMINIALI

- p) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*.

TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Come indicato nell'atto di provenienza stipulato davanti al notaio Cesare Gattoni in data 08/07/10 con il n. 1214 di repertorio e il n. 756 di raccolta, trascritto alla Milano 1 in data 14/07/10 ai nn. 27068 di registro particolare e 42554 di registro generale, oggetto della vendita del presente avviso è il diritto di piena proprietà *sulla seguente porzione immobiliare in Comune di Milano, via Lanfranco Della Pila 37, e precisamente:*

appartamento ad uso abitazione al piano terra composto da quattro locali, cucina, doppi servizi, disimpegni e ripostigli, con annessi due porzioni di aree pertinenziali destinate a giardino in proprietà esclusiva della superficie complessiva di mq. 50 (cinquanta) circa e locale tecnico.

Quanto sopra, risulta attualmente identificato all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano, Catasto Fabbricati del predetto Comune, con intestazione catastale conforme alle risultanze dei registri immobiliari, al foglio 78 (settantotto), mappale 28 (ventotto) subalterno 710 (settecentodieci), avente graffato i mappali 248 (duecentoquarantotto) e 249 (duecentoquarantanove) subalterno 701 (settecentouno), Via Lanfranco della Pila n.37, piano T, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, Vani 7,5, R.C. euro 852,15 [...].

Coerenze in un unico corpo, in linea di contorno da nord e in senso orario: cortile comune, altre unità immobiliari per tre lati ed ancora cortile comune.

Si fa presente che tanto il suddetto atto di provenienza quanto la relativa nota di trascrizione, alla sezione D, riportano quanto segue:

La parte acquirente si dichiara edotta del proprio diritto di parcheggiare le autovetture sull'area condominiale antistante all'ingresso del fabbricato stesso al mappale 90 del foglio 78 (lato via Lanfranco della Pila). La parte acquirente si dichiara altresì edotta del diritto, da parte della proprietà degli appartamenti al piano primo e sottotetto del

fabbricato in oggetto, di accesso e scarico ma non di parcheggio dalla via Lanfranco della Pila a piedi e con mezzi meccanici attraverso la suddetta area al mappale 90.

Alla suddetta porzione immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Si precisa che l'attuale consistenza degli immobili è quella descritta nella perizia sopra richiamata ed esposta, per estratto, di seguito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RISULTANTE DALLA PERIZIA (redatta dall'arch. Alessandra Testa e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net).

Unità immobiliare residenziale a piano terra composta da: quattro locali, cucina, due bagni, due disimpegni (uno unito impropriamente al soggiorno), due ripostigli sottoscala (con altezza inferiore a metri 2.10 previsti per locali di servizio), cabina armadio, piccolo volume accessibile dall'esterno (catastalmente locale tecnico), non visionato. Presente area esterna di pertinenza sul fronte posteriore, identificata a catasto come "giardino di proprietà" con due diversi identificativi graffiati all'unità principale (in merito alla cui consistenza e titolarità si rimanda al successivo § 4). L'area esterna perimetrata da vasi e re- te sul fronte anteriore è impropriamente chiusa come pertinenza ma trattasi di corte comune.

[...]

In merito alla titolarità del "giardino di proprietà" ai mappali 248 e 249 sub. 701

- *Il bene oggetto di Procedura nel titolo di provenienza viene individuato con la planimetria catastale di cui al Docfa del 12/02/2010 prot. MI0104717. In tale scheda l'unità presenta un'area di pertinenza, costituita da due "giardini di proprietà" identificati al mappale 248 e al mappale 249 sub. 701, fisicamente collegati.*
- *Le coerenze indicate nell'atto sono, in un solo corpo da nord in senso orario: "cortile comune, altre unità immobiliari per tre lati, cortile comune". Da confronto a Catasto Fabbricati tra la planimetria in atti e le schede catastali soppresse delle unità come da identificativi catastali precedenti, si individuano delle incongruenze circa la corretta identificazione dell'area attualmente identificata ai mappali 248 e 249, individuata in precedenza come "comune" (cfr. § 7.3).*
- *Da analisi presso il Catasto Terreni, l'incongruenza risulta risolta con richieste al Catasto stesso di due Verifiche Straordinarie in data 02/11/1999 e in data 10/11/2000 (cfr. § 7.3) a firma di tutti i proprietari.*
- *Considerato il fatto che il catasto non è probatorio, anche in termini di titolarità, si è proceduto analizzando i passaggi di proprietà antecedenti. In essi le unità trasferite presentavano identificativi catastali e consistenze differenti.*
- *Le coerenze indicate negli atti in cui i beni sono identificati con i riferimenti della nuova mappa catastale rispecchiavano quanto individuato con le Verifiche*

Straordinarie catastali del 02/11/1999 e del 10/11/2000 (cfr § 7.3), salvo alcune imprecisioni.

- *Si procedeva visionando altresì le successioni, l'atto di cessione e l'atto originale del 1924 dove i beni erano identificati con i dati catastali della mappa cessata - sezione Niguarda e con numerazione antecedente.*
- *L'atto del 13/09/1924 trasferiva agli originari dante causa le intere strisce di terreno (numeri 2 e 3, successivi mappali 476, 477 e 855 oltre che parte del 479 - Sezione Ni- guarda). Le strisce includevano il sedime su cui risulta edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di Procedura (successivo mappale 855 Sezione Niguarda) oltre che il terreno antistante e retrostante.*
- *Con riferimento alle porzioni degli originali mappali 476 e 477 antistanti il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di Procedura, queste sono divenute parte di cortile comune identificato al mappale 479, come si evidenzia sulla mappa cessata della Sezione Niguarda, sebbene non sia stato rintracciato documento con cui tali porzioni siano state cedute. Nelle successive cessioni vengono cedute le quote di comproprietà del mappale 479.*
- *Con riferimento alle porzioni degli originali mappali 476 e 477 retrostanti il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di Procedura, queste sono divenute terreni di pertinenza del fabbricato identificato al mappale 855, come si evidenzia sulla mappa cessata della Sezione Niguarda.*
- *Le variazioni catastali successive hanno identificato queste ultime porzioni come "cortile comune" sebbene poi, come si desume dai trasferimenti successivi, tale porzione non sia mai stata indicata "comune" nelle coerenze citate negli atti.*
- *Le singole proprietà della corte, in data 02/11/1999 e 10/11/2000, hanno richiesto al Catasto Terreni, di comune accordo, le Verifiche Straordinarie di cui sopra per ridefinire gli esatti confini in mappa.*
- *A fronte di quanto sopra, si ritiene che le porzioni identificate come "giardino di proprietà" ai mappali 248 e 249 sub. 701 possano essere considerate di proprietà.*
- *Da informazioni assunte in loco in sede di sopralluogo, è stata riferita esistenza di servitù di passaggio comune sulle aree esterne retrostanti, sulla base di accordi verbali di vecchia data tra le parti. Non è stata trovata trascrizione di servitù presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.*

In merito alla consistenza e alla definizione dei confini del mappale 249 sub. 701

Sulla scheda catastale in atti di cui al titolo di provenienza:

- *la linea di confine tra il mappale 249 e il mappale 33 è raffigurata impropriamente circa un metro più in là dell'effettivo confine;*
- *la linea di confine tra il mappale 249 e il mappale 32 è correttamente raffigurata: tuttavia nella realtà non sussiste alcun elemento divisorio su tale linea di confine, tanto che si evidenzia portone del fabbricato insistente sul mappale 32 con apertura sul mappale 249. La misura lineare del mappale 249 rilevata, dal*

mappale 28 al fabbricato di cui al mappale 32, è pari a metri 6.00/6.15 e non pari a metri 5.00, misura come da planimetria catastale in atti, di cui al titolo di provenienza, e da estratto di mappa;

- *non viene rappresentata la linea di confine tra il mappale 249, il mappale 33 e il mappale 90 mentre è rappresentata sull'estratto di mappa. Il passaggio tra il mappale 249 e il mappale 90 risulta più stretto rispetto alle dimensioni in mappa di cui alla Verifica Straordinaria richiesta a Catasto il 10/11/2000.*

In merito alla consistenza e alla definizione dei confini del mappale 248

- *il confine con il mappale 233, di altra proprietà, identificabile a terra, non è delimitato da recinzioni fisse (presenti vasi di fiori);*
- *sulla scheda catastale in atti di cui al titolo di provenienza la linea di confine tra il mappale 248 e il mappale 31 è correttamente raffigurata: tuttavia la misura lineare del mappale 248 rilevata, dal mappale 28 al manufatto di cui al mappale 31 (manufatto non presente in mappa), è pari a metri 6.00/6.15 e non pari a metri 5.00, misura come da planimetria catastale in atti, di cui al titolo di provenienza, e da estratto di mappa. Tale manufatto presenta peraltro un portone con apertura sul mappale 248.*

[...]

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano approvato con Delibera di C.C. del 14/10/2019 con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020 in TUC – Tessuto Urbano Consolidato - ARU – Ambiti di rinnovamento urbano (art. 25 N.T.A. Piano delle Regole). Vincoli aeroportuali. Con riferimento al PGRA, l'immobile rientra negli ambiti allagabili del fiume Seveso con pericolosità moderata (scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi, TR 500 anni); fattibilità geologica II.

[...]

Conformità edilizia

Si rilevano le seguenti difformità:

a. Stato autorizzato e stato di fatto D.I.A. n. 6740/2007 e successiva variante

Da confronto tra lo stato di fatto dichiarato nelle pratiche di ristrutturazione e recupero sottotetto e quanto autorizzato, alla luce della documentazione resa disponibile dagli uffici, si evidenzia che:

- *il piano terra originario sub. 701 viene indicato laboratorio nel Condono n. 7612 sebbene originariamente deposito e non oggetto di Condono;*
- *il piano primo dell'originario sub. 703 è dato per esistente nel Condono n. 16690 sebbene non rappresentato sulla scheda di impianto;*
- *il piano primo originario sub. 702 è raffigurato nella C.E. del 1955 come semplice intercapedine. Nel Condono n. 7612 viene rappresentato come un piano vero e proprio avente altezza maggiore ma non come oggetto di Condono (non è stato accatasta- to). Nella D.I.A. n. 1219 del 1995 viene dato per esistente come piano residenziale;*
- *il piano secondo dell'originario sub. 703 viene realizzato come deposito con il Condono n. 804 del 2004 dove l'accesso avviene mediante scala esterna (non risulta raffigurata scala interna);*
- *il piano secondo dell'originario sub. 702 compare per metà superficie come ripostiglio in quota, dato per esistente nella D.I.A. n. 142 del 1996.*

b. Difformità tra lo stato rilevato e la D.I.A. n. 6740/2007 e successiva variante

Si evidenziano:

- *modifiche distributive interne:*
 - *demolizione della parete di separazione tra disimpegno e soggiorno;*
 - *realizzazione di una cabina armadio in una delle due camere da letto.*
- *altezze interne:*
 - *locali principali: metri 2.67/2.68 (inferiore a metri 2.70);*
 - *locali di servizio:*
 - *disimpegni, in corrispondenza della proiezione in pianta del vano scala, inferiore a metri 2.10;*
 - *ripostigli sottoscala inferiore a metri 2.10.*
- *calcolo dei rapporti illuminanti:*
 - *locali cucina e camera su fronte posteriore: nella verifica dei rapporti non è stata segnalata la presenza dell'oggetto soprastante, superiore a metri 1.50;*
 - *locale soggiorno: mancato rispetto dei requisiti illuminanti stante la profondità maggiore di 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata e la minore dimensione della finestra, di larghezza inferiore a quanto dichiarato in progetto;*
- *pertinenze esterne:*
 - *area esterna prospetto anteriore*

la porzione di area di cortile al mappale 90 su cui è stato realizzato un marciapiede in pendenza dalla quota del cortile per ottenere l'opportuno dislivello rispetto al piano di calpestio dell'unità immobiliare, al sopralluogo risultato recintato con vasi e rete, comune e non di proprietà, nello stato di fatto della tavola 02 della D.I.A. n. 6740/2007 riporta la dicitura "parcheggi pertinenziali" senza indicazione del marciapiede realizzato; nella D.I.A. in variante e nello stato di progetto nulla è riportato.
 - *area esterna prospetto posteriore*

l'area retrostante, identificata ai mappali 248 e 249 sub. 701, non è raffigurata in progetto come pertinenza dell'unità. Nello stato di fatto della Tavola 02 della D.I.A. n. 6740/2007 i mappali retrostanti 31 e 32 sono indicati della stessa proprietà (profondità segnalata metri 4.04). Nella relazione tecnica e nella tavola 8 relativa al locale rifiuti vengono indicati come parte comune. Nella D.I.A. in variante e nel progetto nulla è indicato in merito;
- *locale rifiuti:*

mancata realizzazione del locale rifiuti previsto nella tavola 8 della D.I.A. n. 6740/2007: l'area rifiuti, scoperta, è localizzata nel passaggio comune che dal mappale 90 conduce al mappale 249.
- *canne fumarie:*
 - *caldaie*

sulle grafiche di cui alle D.I.A. relative alla ristrutturazione del fabbricato non sono rappresentate canne fumarie in prossimità del punto di installazione delle stesse.

○ Camino

nelle tavole di cui alla D.I.A. n. 6740/2007 relativa alla ristrutturazione del fabbrica- to, viene indicata in planimetria una canna fumaria che scompare poi nella variante. Nulla è indicato in merito alla presenza del camino.

c. Distanze dai confini

- i mappali 31 e 32 erano originariamente di proprietà della Società costruttrice Placida S.r.l. e, a seguito di Verifiche Straordinarie catastali del 1999 e del 2000 e con riferimento ai titoli di provenienza, arrivavano in aderenza al mappale 28. Sulla tavola 02 della D.I.A. viene riportata la misura di 4.04 metri senza indicazione in merito. Nel progetto nulla a riguardo viene specificato. Il frazionamento catastale del 03/05/2010, con cui sono stati individuati i mappali 248 e 249 definisce la profondità di questi (distanza tra il mappale 28 e i mappali 31 e 32) in metri 5. Da rilievo effettuato tale confine non è materialmente individuato;
- con riferimento al mappale 33, si è misurata una distanza tra il confine dello stesso e il mappale 28 pari a metri 0.62 nel punto più stretto e 2.70 nel punto più largo, Nell'estratto di mappa di cui alle Verifiche Straordinarie catastali del 1999 e del 2000 la distanza era di metri 2.70, con spazio più ampio di passaggio al confine con il mappale 249. Nella tavola 02 della D.I.A. n. 6740/2007 viene riportata una distanza pari a metri 3.08. Il volume del fabbricato al mappale 28 al piano terra era preesistente.
- Nell'istruttoria tecnica delle pratiche D.I.A. la verifica delle distanze viene indicata come non pertinente e l'esame è risultato positivo.

Regolarizzazioni edilizie

a. Stato autorizzato e stato di fatto D.I.A. n. 6740/2007 e successiva variante

Si richiamano gli articoli 34 e 36 del D.P.R. 380/2001. Qualora non ricorra la doppia conformità e l'abuso non possa essere demolito senza pregiudizio della porzione della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392. Qualora sussista la doppia conformità, si attua l'accertamento di conformità, Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Con la D.I.A. n. 6470/2007 è stato corrisposto al Comune il contributo di costruzione (oneri e costo) per la volumetria oggetto di ristrutturazione ai piani terra e primo e per il recupero del sottotetto al piano secondo.

b. Difformità tra lo stato rilevato e la D.I.A. n. 6740/2007 e successiva variante

- modifiche distributive interne:

- *per quanto concerne la demolizione della parete di separazione tra disimpegno e soggiorno, la stessa dovrà essere ripristinata nel rispetto dei rapporti illuminanti;*
- *relativamente alla realizzazione di una cabina armadio in una delle due camere da letto, la stessa può essere sanata con modifica della destinazione del singolo locale;*
- *altezze interne:*
 - *locali principali: stante quanto rilevato in sede di sopralluogo (presenza di abbassamento in cartongesso del plafone di tutti i locali; altezza all'intradosso della soletta del balcone pari a metri 2.74/2.76; pavimento interno a filo della soglia di ingresso; opportuno dislivello tra la quota del cortile comune al mappale 90 e il piano di calpestio antistante l'unità ottenuto tuttavia mediante rampa su porzione del cortile stesso), considerato lo spessore della soletta strutturale e della soletta del balcone, appare verosimile, in base a quanto è stato possibile verificare, la presenza di un margine di cm utili nell'abbassamento in cartongesso;*
 - *locali di servizio: la superficie dei disimpegni sotto ai metri 2.10 (0.50 mq circa) e l'intera superficie dei ripostigli sottoscala non verranno conteggiate nel calcolo della consistenza;*
- *calcolo dei rapporti illuminanti:*
 - *locali cucina e camera su fronte posteriore: nonostante nella verifica dei rapporti non sia stata segnalata la presenza dell'oggetto soprastante, superiore a metri 1.50, i rapporti si possono intendere verificati;*
 - *locale soggiorno: si può prevedere di ridurre la profondità del locale soggiorno (oltre regolarizzazione della finestra con corretta indicazione delle dimensioni);*
- *pertinenze esterne:*
 - *area esterna prospetto anteriore*
i vasi a delimitazione dell'area al mappale 90 dovranno essere rimossi (precisando che il marciapiede che permette di ottenere il necessario dislivello tra unità immobiliare e quota cortile è realizzato su parte comune, aspetto che riguarda dunque accordi tra terzi).
 - *area esterna prospetto posteriore*
l'area non è indicata in pratica edilizia come giardino di pertinenza dell'unità, come invece è specificato catastalmente.
- *locale rifiuti:*
lo stesso dovrà essere realizzato ai sensi della vigente normativa in materia con costi a carico di tutte le unità del fabbricato.
- *canne fumarie*
 - *caldaie*
 - *l'impianto e i generatori dovranno essere oggetto di verifica e adeguamento prima del loro utilizzo;*

- camino
lo stesso è da ritenersi non utilizzabile.

c. Distanze dai confini

Nell'istruttoria tecnica delle pratiche D.I.A. la verifica delle distanze viene indicata come non pertinente e l'esame è risultato positivo.

Per la regolarizzazione relativa alla singola unità immobiliare, si stimano in € 3.000,00 circa i relativi costi tecnici e le dovute oblazioni.

Al fine di considerare sia i costi relativi alla singola unità immobiliare per le opere da eseguire (su tavolati, plafoni, pavimentazione, ecc.) e per le verifiche impiantistiche con necessari adeguamenti, sia i costi eventualmente necessari per le regolarizzazioni di cui alle problematiche comuni del fabbricato, si ritiene di applicare una decurtazione percentuale indicativa sul valore di stima pari al 15%, comprensiva di relative attività tecniche, oneri, oblazioni.

Stante le criticità rilevate in merito all'area di pertinenza su fronte posteriore ai mappali 248 e 249 e sub. 701, si ritiene di non includere l'area stessa nella successiva valutazione. Eventuali problematiche tra terzi in merito ai confini si intendono ricomprese nelle decurtazioni di cui sopra, in considerazione peraltro di quanto indicato dal Comune e delle due Verifiche Straordinarie catastali del 1999 e del 2000, meglio specificate al successivo § 7.3, in cui tutti i confinanti sono risultati firmatari.

[...]

Conformità catastale

Si sono rilevate le seguenti difformità:

a. confine dei mappali 248 e 249 con i mappali 31 e 32:

in sede di sopralluogo la distanza misurata dal perimetro del fabbricato al mappale 28 al confine con i fabbricati insistenti sui mappali 31 e 32 è pari a metri 6.00/6.15: in mappa (come da Verifica Straordinaria del 02/11/1999) nonché sulla planimetria catastale dell'unità la profondità è pari a metri 5.00. Pertanto non risulta nella realtà una linea chiara di divisione dai mappali 31 e 32. In questo modo il fabbricato insistente sul mappale 32 presenta portone con apertura diretta sul mappale 249 (mentre è evidente in mappa una striscia pari a un metro di separazione tra il fabbricato e il mappale 249). Altresì risulta presente fabbricato insistente sul mappale 31 (non raffigurato in mappa) anch'esso con portone con apertura diretta sul mappale 248.

b. confine del mappale 249 con il mappale 33 e con il passaggio comune:

i. il passaggio comune è, come da misurazione effettuata, pari a metri 2.70, con luce netta di accesso al mappale 249 dal mappale 90 pari a 62 cm: queste misure si discostano dalla grafica in mappa (derivante dalla verifica straordinaria del 10/11/2000);

ii. la planimetria catastale riporta il perimetro del mappale 249 in maniera errata: la linea di confine con il mappale 33 è raffigurata quasi un metro in più della consistenza definita con Verifiche Straordinarie.

c. area di cortile perimetrata a confine con il mappale 90

al sopralluogo sono risultate recintate con vasi e reti due aree esterne: tali aree non sono di pertinenza bensì parte del mappale 90 cortile comune.

d. lievi difformità distributive interne

non risulta identificato il tavolato a creazione della cabina armadio; risulta presente il tavolato a delimitazione del disimpegno, nella realtà non in essere; non sono indicate correttamente le altezze.

Regolarizzazioni catastali

Con riferimento al punto a. e al punto c., le difformità riguardano lo stato dei luoghi, dove non è chiaramente indicato il confine di proprietà.

Con riferimento al punto b.i, al fine di correggere la mappa a Catasto Terreni, occorre la firma di tutte le proprietà dei lotti contigui. Tale eventuale costo è da ritenersi incluso nella decurtazione percentuale applicata al valore di stima.

Con riferimento ai punti b.ii e d., si dovrà procedere presentando nuova planimetria mediante modello Docfa che dovrà correttamente rappresentare lo stato in essere e i confini. Costi stimati per spese tecniche e diritti catastali: € 500,00 circa.

STATO OCCUPATIVO

I beni sono occupati senza titolo da terzi estranei all'esecuzione.

In data 08/02/2022 il giudice dell'esecuzione ha pronunciato l'ordine di liberazione che sarà attuato a cura del custode giudiziario e a spese della procedura esecutiva.

INDICAZIONE E RECAPITO DEL CUSTODE

Il Custode nominato in luogo del debitore è: **avv. Alberto Conti** via Curtatone 6, 20122 Milano (MI) - tel. 0299253082/3 - email: conti@mlcavvocati.it.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario.

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, 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.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima.

Milano, 3 marzo 2022

avv. Alberto Conti