

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Francesca Palco, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 22.02.2022 del G.E. dr. Puricelli, nella procedura esecutiva n. 1336/2020 R.G.E.

**AVVISA**

— che il giorno **26.07.2022 alle ore 11.00** presso lo studio dell'avv. Francesca Palco, sito in Milano Via Grigna n. 8, si procederà alla **vendita senza incanto**, mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti, delle unità immobiliari di seguito descritte alle condizioni sotto riportate.

— che tutte le attività le quali, a norma di legge debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Delegato presso il proprio studio sito in Milano, Via Grigna n. 8, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

— **Recapiti del Professionista Delegato:** Avv. Francesca Palco, Via Grigna n. 8, piano T, tel. 3348299289, fax 02.39464249, e-mail: avvfrancescapalco@libero.it

**CUSTODIA**

Il delegato è stato nominato anche custode giudiziario degli immobili in vendita. Gli interessati potranno rivolgersi al nominato custode per visionare il bene inviando semplice richiesta scritta a mezzo email (avvfrancescapalco@libero.it), fornendo i propri recapiti.

**BENI IN VENDITA**

La vendita avrà luogo in  **tredici lotti**.

DESCRIZIONE DEI CESPITI:

LOTTO N. 2

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di appartamento posto al piano secondo, composto dall'ingresso su disimpegno, soggiorno/cucina, due camere da letto, due bagni (di cui uno in camera) e un secondo piccolo disimpegno a servizio delle camere da letto oltre a balcone.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione è di circa 116 mq (esclusa superficie esterna).

Al momento del sopralluogo del perito l'immobile si presentava in fase di completamento delle finiture, distribuito così come sopra descritto e in ottime condizioni generali.

L'unità immobiliare, è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto di riscaldamento (autonomo), di impianto di condizionamento, di impianto videocitofonico, telefono, tv, luci di emergenza, predisposizione dell'impianto di allarme e impianto di domotica, come risulta dalla perizia.

Classe Energetica: A2 EP gl. nren 60.10 kWh/m2 anno.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come risulta dalla perizia.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma

parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

### LOTTO N. 3

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di appartamento posto al piano terzo, composto da soggiorno/cucina, camera da letto, un bagno oltre a balcone.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione è di circa 94 mq, esclusa superficie esterna.

Al momento del sopralluogo del perito l'immobile si presentava in fase di completamento delle finiture, distribuito così come sopra descritto e in ottime condizioni generali.

L'unità immobiliare, è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto di riscaldamento (autonomo), di impianto di condizionamento, di impianto videocitofonico, telefono, tv, luci di emergenza, predisposizione dell'impianto di allarme e impianto di domotica, come risulta dalla perizia.

Classe Energetica: Classe A2 EP gl. Nren 65.77 KWh/m2 anno.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come risulta dalla perizia.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma

parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### LOTTO N. 4

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di appartamento posto al piano terzo, composto dal vano ingresso, soggiorno/cucina, camera da letto, un bagno, un vano guardaroba oltre a balcone.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione è di circa 86 mq, esclusa superficie esterna.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in ottime condizioni generali e distribuito così come sopra descritto. Nell'immobile mancano alcune finiture interne.

L'unità immobiliare, è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto di riscaldamento (autonomo), di impianto di condizionamento, di impianto videocitofonico, telefono, tv, luci di emergenza, predisposizione dell'impianto di allarme e impianto di domotica, come risulta dalla perizia.

Classe Energetica: A2 EP gl. nren 63.79 kWh/m2 anno.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come risulta dalla perizia.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato

tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### LOTTO N. 5

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di box auto posto al piano primo interrato.

La porta di accesso al box è di tipo basculante con apertura elettrica.

La superficie lorda complessiva del box auto è di circa 17 mq.

Le condizioni generali dell'immobile risultavano al momento del sopralluogo ottime.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come risulta dalla perizia.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### LOTTO N. 6

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di box auto posto al piano primo interrato.

La porta di accesso al box è di tipo basculante con apertura elettrica.

La superficie lorda complessiva del box auto è di circa 18 mq.

Le condizioni generali dell'immobile risultavano al momento del sopralluogo ottime.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come risulta dalla perizia.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### LOTTO N. 7

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di box auto posto al piano primo interrato.

La porta di accesso al box è di tipo basculante con apertura elettrica.

La superficie lorda complessiva del box auto è di circa 25 mq.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come

risulta dalla perizia.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### LOTTO N. 8

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di box auto posto al piano primo interrato.

La porta di accesso al box è di tipo basculante con apertura elettrica.

La superficie lorda complessiva del box auto è di circa 42 mq.

Le condizioni generali dell'immobile risultavano al momento del sopralluogo ottime.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come risulta dalla perizia.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### LOTTO N. 9

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di

box auto posto al piano secondo interrato.

La porta di accesso al box è di tipo basculante con apertura elettrica.

La superficie lorda complessiva del box auto è di circa 21 mq.

Le condizioni generali dell'immobile risultavano al momento del sopralluogo ottime.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come risulta dalla perizia.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### LOTTO N. 10

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di box auto posto al piano secondo interrato.

La porta di accesso al box è di tipo basculante con apertura elettrica.

La superficie lorda complessiva del box auto è di circa 18 mq.

Le condizioni generali dell'immobile risultavano al momento del sopralluogo ottime.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e

composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come risulta dalla perizia.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### LOTTO N. 11

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di box auto posto al piano secondo interrato.

La porta di accesso al box è di tipo basculante con apertura elettrica.

La superficie lorda complessiva del box auto è di circa 18 mq.

Le condizioni generali dell'immobile risultavano al momento del sopralluogo ottime.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come risulta dalla perizia.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma

parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### LOTTO N. 12

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di box auto posto al piano secondo interrato.

La porta di accesso al box è di tipo basculante con apertura elettrica.

La superficie lorda complessiva del box auto è di circa 18 mq.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come risulta dalla perizia.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### LOTTO N. 13

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di box auto posto al piano secondo interrato.

La porta di accesso al box è di tipo basculante con apertura elettrica.

La superficie lorda complessiva del box auto è di circa 18 mq.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e

composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come risulta dalla perizia.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### LOTTO N. 14

In Comune di **Milano, Via Montevideo n. 11**, diritto di piena proprietà di appartamento al piano terzo e sottotetto (non abitabile) al piano quarto con annesso terrazzo a livello, composto al piano terzo, dal vano ingresso, da un bagno ad uso lavanderia, da un vano studio, dal disimpegno, da due camere da letto, da due bagni e da un vano adibito a cabina armadio, oltre al balcone. Il piano quarto sottotetto, raggiungibile a mezzo di scala interna (attualmente in fase di completamento), è composto da un unico grande ambiente e dal bagno 3, oltre al balcone 2 e al terrazzo a livello.

Si evidenzia che il predetto sottotetto presenta ingresso indipendente.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa 193 mq e di circa 130 mq di superfici esterne.

Al momento del sopralluogo del perito l'immobile si presentava in fase di completamento delle finiture, distribuito così come sopra descritto e in ottime condizioni generali.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di

impianto di riscaldamento (autonomo), di impianto di condizionamento, di impianto videocitofonico, telefono, tv, luci di emergenza, predisposizione dell'impianto di allarme e impianto di domotica, come risulta dalla perizia.

Classe Energetica: classe energetica A3 EP gl. nren 58.88 kWh/m2.

Il bene in esame fa parte integrante di una palazzina denominata "Residenze Parco Solari", costruita recentemente (fine lavori in data 18.09.2020) e composta da cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare e a due piani interrati. La palazzina si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione così come le parti comuni e risulta dotata di tutti i comfort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste in capitolato), come risulta dalla perizia.

Allo stato attuale, il piano quarto sottotetto della palazzina di cui fa parte il bene in esame non è agibile, come evidenziato dal perito estimatore.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) redatto dal perito estimatore che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

### **DATI CATASTALI**

#### **LOTTO N. 2**

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio **471**, Part. **413**, Sub **13**, Via Montevideo n. 11, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 7,5, Superficie catastale totale 117 mq, Rendita catastale 1.200,76.

**Coerenze:**

a nord con giardino privato, a sud con parte comune, con il sub. 14 ed il cortile comune, ad ovest con altra proprietà e giardino privato e ad est con giardino privato e cortile comune.

#### LOTTO N. 3

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio **471**, Part. **413**, Sub **18**, Via Montevideo n. 11, piano 3, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale 79 mq, Rendita catastale 640,41.

#### Coerenze:

a nord con cortile comune e con il sub 17, a sud con parte comune e con il sub 19, ad ovest con parte comune e ad est con cortile comune.

#### LOTTO N. 4

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio **471**, Part. **413**, Sub **19**, Via Montevideo n. 11, piano 3, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale totale 70 mq, Rendita catastale 522,91.

#### Coerenze:

a nord con parte comune e con il sub 18, a sud con il sub 20, ad ovest con parte comune e ad est con giardino privato.

#### LOTTO N. 5

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio **471**, Part. **413**, Sub **56**, Via Montevideo n. 11, piano S1, zona

censuaria 2, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 15 mq, Rendita catastale 117,86.

Coerenze:

a nord con il corsello comune, a sud con il terrapieno, ad ovest con il sub 83 e ad est con il sub 57.

LOTTO N. 6

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio 471, Part. 413, Sub 57, Via Montevideo n. 11, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 16 mq, Rendita catastale 117,86.

Coerenze:

a nord con il corsello comune, a sud con il terrapieno, ad ovest con il sub 56 e ad est con scala comune (scala B).

LOTTO N. 7

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio 471, Part. 413, Sub 58, Via Montevideo n. 11, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 19 mq, Superficie catastale totale 21 mq, Rendita catastale 159,95.

Coerenze:

a nord con i sub 80, 81, 82, a sud con il corsello comune e con il sub 59, ad ovest con il corsello comune e ad est con il terrapieno.

LOTTO N. 8

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune

di Milano come segue:

- Foglio **471**, Part. **413**, Sub **59**, Via Montevideo n. 11, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 31 mq, Superficie catastale totale 35 mq, Rendita catastale 260,97.

Coerenze:

a nord con il sub 58 e con terrapieno, a sud con il sub 60, ad ovest con il corsello comune e ad est con il terrapieno.

LOTTO N. 9

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio **471**, Part. **413**, Sub **25**, Via Montevideo n. 11, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 19 mq, Rendita catastale 117,86.

Coerenze:

a nord e ad est con il corsello comune, a sud con il sub 55 e ad ovest con altra proprietà.

LOTTO N. 10

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio **471**, Part. **413**, Sub **26**, Via Montevideo n. 11, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 15 mq, Rendita catastale 117,86.

Coerenze:

a nord e ad ovest con il corsello comune, a sud con il sub 32 e ad est con il sub 27.

### LOTTO N. 11

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio **471**, Part. **413**, Sub **27**, Via Montevideo n. 11, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 15 mq, Rendita catastale 117,86.

#### Coerenze:

a nord con il corsello comune, a sud con il sub 32, ad ovest con il sub 26 e ad est con il sub 28.

### LOTTO N. 12

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio **471**, Part. **413**, Sub **28**, Via Montevideo n. 11, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 15 mq, Rendita catastale 117,86.

#### Coerenze:

a nord con il corsello comune, a sud con il sub 32, ad ovest con il sub 27 e ad est con il sub 29.

### LOTTO N. 13

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio **471**, Part. **413**, Sub **29**, Via Montevideo n. 11, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 16 mq, Rendita catastale 117,86.

#### Coerenze:

a nord con il corsello comune, a sud con il terrapieno, ad ovest con il sub 28 e ad est con il sub 30.

#### LOTTO N. 14

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Foglio 471, Part. 413, Sub 17, Via Montevideo n. 11, piano 3-4, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 6, Superficie catastale totale 170 mq, Rendita catastale 697,22.

#### Coerenze:

- abitazione al piano terzo: a nord con giardino privato, a sud con cortile comune, altre proprietà e parti comuni, ad ovest con altra proprietà e ad est con cortile comune e altra proprietà.

- abitazione al piano quarto (sottotetto): a nord con giardino privato, a sud con cortile comune, altre proprietà e con parti comuni, ad ovest con altra proprietà e ad est con cortile comune.

### **REGOLARITA EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE**

#### LOTTI NN. 2-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13

Il perito ha rilevato la conformità sia edilizio-urbanistica che catastale

#### LOTTO N. 4

Il perito ha evidenziato con riguardo alla conformità edilizio-urbanistica che

*"...l'immobile in oggetto è difforme con quanto indicato sul progetto autorizzato allegato al titolo edilizio PdC n. 245/2018 del 19.06.2018, per avvenute modifiche interne (cf all.2-3-4,11). Pertanto, sarà necessario presentare al Comune di Milano una pratica CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) il cui costo sarà indicativamente di circa Euro 2.500,00,*

*comprensivo di tecnico abilitato, accessori di legge e costi amministrativi”.*

Con riguardo alla conformità catastale, il perito ha accertato che *“...l'immobile in oggetto è difforme con quanto indicato sulla planimetria catastale (in atti al NCEU dal 22.01.2020 – all 2), per avvenute modifiche interne (cf all.2-3-4,11). Pertanto, sarà necessario l'aggiornamento catastale con pratica DOCFA, da presentare presso gli Uffici Tecnici dell’N.C.E.U. Si stima un costo indicativo di circa Euro 1.500,00, comprensivo di pratica DOCFA e tecnico abilitato”.*

#### LOTTO N. 14:

Il perito ha rilevato la conformità edilizio-urbanistica.

Con riguardo alla conformità catastale, il perito ha accertato che *“l'abitazione in esame al piano terzo é conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale (in atti al NCEU di Milano dal 22.01.2020- all. 2), mentre il sottotetto al piano quarto é in parte conforme con quanto indicato sulla planimetria catastale (cfr. all. 2). In particolare, non vengono indicate due porte finestre e l'ampliamento di tre porte finestre (cfr. all. 2-3-4,9). Inoltre, é stato realizzato un piccolo bagno (bagno 3) [cfr. all. 2-3-4,9]. Pertanto, é necessario l'aggiornamento della scheda catastale. Si stima un costo indicativo di Euro 2.000,00 e comprende diritti e compenso del tecnico abilitato per la pratica DOCFA”.*

#### PROVENIENZA

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dei lotti in vendita è stato acquistato da \*\*\* in virtù di atto di vendita a rogito Notaio Dott.ssa Luisa Quaglino Rinaudo in data 8.09.2015, rep. 155380, racc 70284 trascritto in data 1.10.2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

ai nn. 54236/37973.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Tutti i lotti in vendita sono liberi.

### **PREZZO A BASE D'ASTA**

#### **LOTTO N. 2**

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **596.000,00** (diconsi cinquecentonovantaseimila/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 447.000,00 (diconsi quattrocentoquarantasettemila/00).**

#### **LOTTO N. 3**

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **470.000,00** (diconsi quattrocentosettantamila/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 352.500,00 (diconsi trecentocinquantaduemilacinquecento/00).**

#### **LOTTO N. 4**

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **560.000,00** (diconsi cinquecentosessantamila/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 420.000,00 (diconsi quattrocentoventimila/00).**

#### **LOTTO N. 5**

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **48.500,00** (diconsi quarantottomilacinquecento/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 36.375,00 (diconsi trentaseimilatrecentosettantacinque/00).**

LOTTO N. 6

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **51.000,00** (diconsi cinquantunmila/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 38.250,00 (diconsi trentottomiladuecentocinquanta/00).**

LOTTO N. 7

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **71.000,00** (diconsi settantunomila/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 53.250,00 (diconsi cinquantatremiladuecentocinquanta/00).**

LOTTO N. 8

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **120.000,00** (diconsi centoventimila/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 90.000,00 (diconsi novantamila/00).**

LOTTO N. 9

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **60.000,00** (diconsi sessantamila/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 45.000,00 (diconsi quarantacinquemila/00).**

LOTTO N. 10

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **51.000,00** (diconsi cinquantunomila/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 38.250,00 (diconsi trentottomiladuecentocinquanta/00).**

#### LOTTO N. 11

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **51.000,00** (diconsi cinquantunomila/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 38.250,00 (diconsi trentottomiladuecentocinquanta/00).**

#### LOTTO N. 12

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **51.000,00** (diconsi cinquantunomila/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 38.250,00 (diconsi trentottomiladuecentocinquanta/00).**

#### LOTTO N. 13

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **51.000,00** (diconsi cinquantunomila/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 38.250,00 (diconsi trentottomiladuecentocinquanta/00).**

#### LOTTO N. 14

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **976.000,00** (diconsi

novesettantaseimila/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 732.000,00 (diconsi settecentotrentaduemila/00).**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

1) Le offerte di acquisto devono essere depositate **entro le ore 13.00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta**, presso lo studio dell'avv. Francesca Palco, sito in Milano, Via Grigna n. 8.

2) Ognuno, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a fare offerte personalmente, o a mezzo del procuratore legale, anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.

3) **L'offerta**, redatta mediante **istanza sottoscritta, completa di marca da bollo da Euro 16,00** e depositata (anche non personalmente dall'offerente) in **busta chiusa anonima**, deve contenere:

a) le generalità complete dell'offerente

- nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale dei coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
- se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta

dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare di cui deve essere allegata copia autentica. In tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

- se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante, di cui dovrà essere allegata copia di un valido documento d'identità. Dovrà inoltre essere prodotto in sede di asta certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità attestante la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario deve depositare entro tre giorni dall'aggiudicazione presso lo studio dell'avv. Francesca Palco, professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;

c) il numero di lotto per il quale si intende partecipare; nel caso si intenda partecipare a più lotti in vendita, dovranno essere presentate offerte d'acquisto distinte e dovranno essere allegati distinti assegni circolari pari al 10% dei prezzi offerti;

d) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

e) l'indicazione del prezzo offerto, **che non può essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta (sono quindi ammesse offerte pari o superiori al 75% del prezzo base)** come sopra determinato, a pena di inefficacia dell'offerta;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

g) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

4) L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

5) Alla dichiarazione di offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente e del codice fiscale; se l'offerente è cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, oltre ai predetti documenti dovranno essere allegati il certificato di cittadinanza ed il permesso di soggiorno in corso di validità.

6) **La busta chiusa contenente l'offerta deve, altresì, contenere un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Milano Proc. Es. Imm. RGE 1336/2020" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.**

**Saranno dichiarate inefficaci:**

- 1) le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto 1);
- 2) le offerte presentate con modalità difformi da quelle prescritte;

- 3) le offerte prive di sottoscrizione;
- 4) le offerte **inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta** sopra indicato;
- 5) le offerte non accompagnate dalla cauzione nella misura sopra indicata.

7) L'offerta è irrevocabile sino alla data della fissata vendita e, comunque, per almeno 120 giorni.

8) All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il Professionista Delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E. o del Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

Non deve essere indicato sulla busta né il numero, né il nome del debitore, né i beni per cui è stata fatta l'offerta.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO**

### **DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

9) Le aste si svolgeranno in ordine di numero di lotto.

10) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita sopra indicata **alla presenza degli offerenti** e si procederà al loro esame:

#### **1) in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta ma inferiore al

prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss c.p.c.;

2) **in caso di pluralità d'offerte**: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior 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..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad:

- Euro **5.000,00** per il **Lotto 2**;
- Euro **5.000,00** per il **Lotto 3**;
- Euro **5.000,00** per il **Lotto 4**;
- Euro **1.000,00** per il **Lotto 5**;
- Euro **1.000,00** per il **Lotto 6**;
- Euro **1.300,00** per il **Lotto 7**;
- Euro **2.000,00** per il **Lotto 8**;
- Euro **1.300,00** per il **Lotto 9**;
- Euro **1.000,00** per il **Lotto 10**;
- Euro **1.000,00** per il **Lotto 11**;
- Euro **1.000,00** per il **Lotto 12**;

- Euro **1.000,00 per il Lotto 13;**

- Euro **5.000,00 per il Lotto 14.**

Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra di importo maggiore, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

11) La persona che ha sottoscritto l'offerta ai sensi del precedente punto 3) è tenuta a presentarsi all'apertura delle buste ed in mancanza, i beni potranno essere aggiudicati anche ad un altro offerente a seguito di gara ex art. 573 c.p.c..

12) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione del bene immobile pignorato.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI**

#### **AGGIUDICAZIONE**

13) **Il pagamento del prezzo**, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato: l'aggiudicatario dovrà versare, **nel termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione**, sul conto della procedura a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Milano Proc. Es. Imm. RGE 1336/2020**" o bonifico bancario **il saldo prezzo nonché le spese del trasferimento immobiliare** che verranno indicate dopo l'aggiudicazione. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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

14) 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.

15) In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.;

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

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

17) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dallo stimatore (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); 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. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento del decreto di trasferimento, con tutte le 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, 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.

18) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti 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 la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

19) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emissione del decreto di trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista Delegato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte:

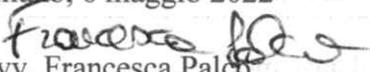
- sul portale delle vendite pubbliche:  
[www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);

- su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;

- su [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

Verrà inoltre apposto il cartello VENDESI sul portone esterno dell'immobile.

Milano, 6 maggio 2022

  
Avv. Francesca Palco