



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
RGE N. 516/2021
G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
ex art. 24 D.M. n. 32/2015

Il sottoscritto Avv. Marco L. Tamanini, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. 02 5469086, indirizzo mail avv.marcotamanini@gmail.com, professionista delegato alla vendita e referente della procedura esecutiva:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri;
- vista la perizia del consulente tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- vista la nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, quale gestore della vendita telematica, di ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO, che opererà con il proprio portale www.fallcoaste.it;

AVVISA

che il giorno 23 maggio 2023,
alle ore 11.00, per quanto attiene il lotto 1;
alle ore 12.30, per quanto attiene il lotto 2;
alle ore 14.00, per quanto attiene il lotto 3;
alle ore 15.30, per quanto attiene il lotto 4;
alle ore 17.00, per quanto attiene il lotto 5;
alle ore 18.30, per quanto attiene il lotto 6.;

presso lo studio del delegato, sito in Milano - Via Augusto Anfossi, n. 2 - si procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, il sottoscritto referente procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte di acquisto e, in seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

In Comune di Milano (MI) – Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27

CORPO: A

Piena proprietà di **locali ad uso spazio espositivo/commerciale** al piano terra, con passaggio coperto/aperto, portico e cortile di proprietà, collegati tramite una scala interna al **locale ad uso**

ufficio (spazio espositivo) al piano primo, con ripostiglio, bagno e balcone e tramite un'altra scala interna e montacarichi ai **locali ad uso deposito s.p.p.** al piano interrato, con antibagno/bagno, di mq commerciali 217 c.a.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 702**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria D/8, Rendita € 4.276,00

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1-T-1

Coerenze (da nord in senso orario)

- del corpo (piano terra): cortile comune, mapp. 129, mapp. 297, mapp. 130, mapp. 254, mapp. 133, parti comuni.

CORPO: L

Piena proprietà di **posto auto** scoperto al piano terra di mq commerciali 12,5 c.a.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 736**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 13 mq., Superficie catastale totale 12 mq., Rendita € 88,62

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

****L'esperto evidenzia che l'unità immobiliare si trova al piano T anziché al piano S1****

Coerenze (da nord in senso orario)

Parte comune, vuoto su interrato, sub. 737, cortile comune.

CORPO: M

Piena proprietà di **posto auto** scoperto al piano terra di mq commerciali 12,5 c.a.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 737**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 13 mq., Superficie catastale totale 13 mq., Rendita € 88,62

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

****L'esperto evidenzia che l'unità immobiliare si trova al piano T anziché al piano S1****

Coerenze (da nord in senso orario)

Sub. 736, vuoto su interrato, sub. 738, cortile comune.

Attestato di Prestazione energetica: nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà dei debitori eseguiti in forza di atto di vendita immobiliare a rogito Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano, in data 14.10.2009 Repertorio n. 295719/47960, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il 15.10.2009 al n. 21673 serie 1T e trascritto a Milano in data 15.10.2009 al Reg. Gen. n. 58994 e Reg. Part. n. 38440.

CONFORMITA' URBANISTICA:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967; dall'atto di provenienza al debitore reperito risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in base a Concessione per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 14.11.1985 n. 581 Atti 188465/381/84, mentre i lavori di ristrutturazione in corso al momento dell'acquisto sono iniziati in base a Denuncia di Inizio Attività PG 76887/2006 del 02.08.2006 presentata per ristrutturazione architettonica con opere di demolizione e ricostruzione interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso da scuola a residenza.

Come rilevato dal perito estimatore, il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca di costruzione, in quanto il Comune rilasciava la C.E. n. 1311 del 01.12.1992 con Nulla Osta del 24.04.1991, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto il Comune di Milano rilasciava il Permesso di Costruire a Parziale Sanatoria n. 503 del 26.06.2012, con comunicazione di fine lavori e collaudo del 24.07.2012.

CONFORMITA' EDILIZIA:

In ordine alla conformità edilizia il perito estimatore ha effettuato i seguenti rilievi:

CORPO: A

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011

PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato -immobile in fase di completamento mancante solo di alcune finiture- e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

Parti esterne:

- l'ingresso dal passaggio coperto allo spazio espositivo è privo di porta;
- nel portico il gradino, in prossimità del passaggio coperto aperto, è in posizione differente.

Piano terra:

- il vano scala, che conduce al piano interrato s.p.p., è sprovvisto di porta;
- il vano scala che conduce al piano primo è privo della parete (parapetto) verso la parte finestrata;
- il locale tecnico è sprovvisto di porta.

Piano interrato:

- il bagno e l'antibagno hanno larghezza inferiore, ma superiore ai minimi consentiti.

Piano primo:

- l'altezza del locale ufficio è pari a m. 3,04 e la scala ha un parapetto in muratura di altezza m. 1,10 c.ca;
- la larghezza (lato porta) del locale ripostiglio è maggiore ed è stato ribassato ad altezza di m. 2,30 e m. 2,60;
- la larghezza (lato porta) del locale wc è minore ed è stato ribassato ad altezza di m. 2,60.

Sono/non sono sanabili mediante:

- gli abusi rilevati sono sanabili mediante presentazione di richiesta di sanatoria.

L'esperto rilevava in loco la seguente non conformità al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene del Comune di Milano, ma, poiché l'immobile è stato sanato sulla base della suddetta Sanatoria rilasciata dal Comune di Milano, tale difformità, verosimilmente, va in deroga agli strumenti urbanistici e dunque potrà non dover essere rimediata;

il piano terra, destinato a spazio espositivo polifunzionale, è direttamente aperto sul piano interrato destinato a deposito s.p.p., tramite apertura con parapetto, ne consegue che i rapporti aero-illuminanti del locale ad uso spazio espositivo/commerciale non sono verificati.

CORPO: L

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- è indicata graficamente un'aiuola, anziché il posto auto;
- non è stata indicata graficamente la soletta del balcone del piano primo, soprastante parte del posto auto, che si trova ad un'altezza da terra pari a m. 1,47.

CORPO: M

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel

suddetto titolo edilizio) consistono in:

- è indicata graficamente un'aiuola, anziché il posto auto;
- non è stata indicata graficamente la soletta del balcone del piano primo, soprastante parte del posto auto, che si trova ad un'altezza da terra pari a m. 1,47.

Sono/non sono sanabili mediante:

- gli abusi rilevati (Corpi L-M) sono eventualmente sanabili mediante presentazione di richiesta di sanatoria;
- CONFORMITA' CATASTALE:
- Circa la conformità catastale, il perito estimatore ha formulato i seguenti rilievi:

CORPO: A

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

Parti esterne:

- nel portico il gradino, in prossimità del passaggio coperto aperto, è in posizione differente;
- il passaggio coperto aperto, verso il lato cortile, è privo della parete a chiusura
- nel cortile di proprietà è presente una nicchia ad altezza di m. 2,05 dotata di sportelli, contenente gli impianti di aerazione/condizionamento.

Piano terra:

- il vano scala che conduce al piano primo è privo della parete (parapetto) verso la parte finestrata;

Piano interrato:

- il bagno e l'antibagno hanno larghezza inferiore.

Piano primo:

- l'altezza del locale ufficio è pari a m. 3,04 e la scala ha un parapetto in muratura di altezza m. 1,10 c.ca;
- la larghezza (lato porta) del locale ripostiglio è maggiore ed è stato ribassato ad altezza di m. 2,30 e m. 2,60;
- la larghezza (lato porta) del locale wc è minore ed è stato ribassato ad altezza di m. 2,60.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- la regolarizzazione è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria e successiva presentazione nuova scheda catastale.

CORPO: L

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

- non è stata indicata graficamente la soletta del balcone del piano primo, soprastante parte del posto auto, che si trova ad un'altezza da terra pari a m. 1,47.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- la regolarizzazione è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria e successiva presentazione nuova scheda catastale.

CORPO: M

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

- non è stata indicata graficamente la soletta del balcone del piano primo, soprastante parte del posto auto, che si trova ad un'altezza da terra pari a m. 1,47.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- la regolarizzazione è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria e successiva presentazione nuova scheda catastale.

LOTTO 2

In Comune di Milano (MI) – Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27

CORPO: B

Piena proprietà di **locale ad uso sottotetto s.p.p.** al piano terzo, con balcone e terrazzo di mq commerciali 47,9 c.a., che si presenta al rustico, ancora in fase di ristrutturazione.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 716**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 92 mq., Superficie catastale totale 68 mq., Rendita € 171,05

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano 3

Coerenze (da nord in senso orario)

vuoto su cortile comune, mapp. 297, mapp. 130, vuoto su cortile, mapp. 133, altra u.i., parti comuni.

CORPO: E

Piena proprietà di **cantina** al piano interrato di mq commerciali 2,4 c.a.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 727**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 6 mq., Superficie catastale totale 7 mq., Rendita € 11,16

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

Coerenze (da nord in senso orario)

Terrapieno, sub. 728, disimpegno comune, sub. 726.

PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà dei debitori eseguiti in forza di atto di vendita immobiliare a rogito Dott. Paolo Loviseti, Notaio in Milano, in data 14.10.2009 Repertorio n. 295719/47960, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il 15.10.2009 al n. 21673 serie 1T e trascritto a Milano in data 15.10.2009 al Reg. Gen. n. 58994 e Reg. Part. n. 38440

CONFORMITA' URBANISTICA:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967; dall'atto di provenienza al debitore reperito risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in base a Concessione per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 14.11.1985 n. 581 Atti 188465/381/84, mentre i lavori di ristrutturazione in corso al momento dell'acquisto sono iniziati in base a Denuncia di Inizio Attività PG 76887/2006 del 02.08.2006 presentata per ristrutturazione architettonica con opere di demolizione e ricostruzione interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso da scuola a residenza.

Come rilevato dal perito estimatore, il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca di costruzione, in quanto il Comune rilasciava la C.E. n. 1311 del 01.12.1992 con Nulla Osta del 24.04.1991, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto il Comune di Milano rilasciava il Permesso di Costruire a Parziale Sanatoria n. 503 del 26.06.2012, con comunicazione di fine lavori e collaudo del 24.07.2012.

CONFORMITA' EDILIZIA:

In ordine alla conformità edilizia il perito estimatore ha effettuato i seguenti rilievi:

CORPO: B

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato -immobile al rustico, ancora in fase di ristrutturazione- e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

Terrazzo:

- non è presente in loco il cancelletto di ingresso all'unità immobiliare;
- non è presente in loco parte del parapetto in ferro lato ovest;
- non è presente in loco il muro di confine con altra proprietà;
- non è indicato il salto di quota del piano di calpestio, con gradino (+25 cm), in prossimità del corpo ascensore (dopo lo sbarco).

Sottotetto s.p.p.:

- sono presenti porte/finestre, senza la parte sottostante fissa e opaca, che affacciano e si aprono sul balcone, anziché finestre, in quanto da progetto il balcone non deve essere praticabile (accessibile); le porte finestre hanno altezze maggiori, pari a m. 2,90 circa, anziché h. 2,50 m. c.ca;
- le aperture (lato terrazzo), sprovviste di serramenti, hanno dimensioni diverse e maggiori, ossia la prima parte ha dim. m. 1,40 x 2,60 e la seconda parte, con muretto (h. da terra m. 0,35), ha dim. m. 4,00 x 2,12 ed è sprovvista dunque dell'apertura di progetto.

Loggia:

- non è presente il muro divisorio tra il sottotetto spp e la loggia e il locale sottotetto s.p.p. è aperto sulla loggia e in parte verso l'esterno della copertura;
- l'apertura a nord ha dim. m. 2,25 x 2,60 (con davanzale di h. m. 1,23) e l'apertura a sud ha dim. m. 2,55 x 1,20 (con davanzale di h. m. 1,16).
- gli abusi rilevati sono sanabili mediante presentazione di richiesta di sanatoria;
- L'esperto rilevava in loco la seguente non conformità al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene del Comune di Milano e pertanto, per rendere conforme l'immobile, sulla base del Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato dal Comune di Milano in data 27.06.2012 (come da richiesta del 04.11.2011 punto 1: occorre impostare la non regolarità dei rapporti aeroilluminanti rendendo gli stessi abbondantemente insufficienti), dovranno essere eseguite le relative opere, solo in riferimento ai manufatti di finitura realizzati difformi, essendo l'immobile ancora in fase di ristrutturazione:
- presenza di porte/finestre, senza la parte sottostante fissa e opaca, che affacciano e si aprono sul balcone, anziché finestre, in quanto da progetto il balcone non deve essere praticabile (accessibile): realizzazione di nuovi serramenti e/o eventuale modifica degli esistenti (lato balcone non praticabile), che devono avere la parte inferiore fissa ed opaca (fino ad altezza m. 1,10) con traverso orizzontale e la parte superiore apribile con finestre e ripristino delle aperture con altezza pari a h. 2,50 m. c.ca.

CORPO: E

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- la parete con la porta di accesso al locale non è a tutt'altezza;
- all'interno del locale sono presenti controsoffittature (per passaggio impianti) ad altezze diverse (m. 2,80 – m. 3,10).
- gli abusi rilevati sono sanabili mediante presentazione di richiesta di sanatoria.
- CONFORMITA' CATASTALE:
- Circa la conformità catastale, il perito estimatore ha formulato i seguenti rilievi:

CORPO: B

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) sono gli stessi di quelli indicati al punto precedente e la relativa regolarizzazione è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria e successiva presentazione nuova scheda catastale.

CORPO: E

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) sono gli stessi di quelli indicati al punto precedente e sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale.

LOTTO 3

In Comune di Milano (MI) – Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27

CORPO: C

Piena proprietà al piano quarto di **ingresso da corpo scala interno** e al piano quinto di **locale ad uso deposito in quota ed essiccatoio s.p.p.** con terrazzo di mq. Commerciali 37,6 c.a., che si presentano al rustico, ancora in fase di ristrutturazione.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 718**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 45 mq., Superficie catastale totale 63 mq., Rendita € 83,67

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano 4-5

Coerenze (da nord in senso orario)

- dell'intero corpo (piano quinto): vuoto su parti comune, cavedio, mapp. 133, Viale delle Rimembranze di Lambrate, mapp. 126, vuoto su cortile comune.

CORPO: D

Piena proprietà di **cantina** al piano interrato di mq. commerciali 15,5 c.a.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 722**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 4 mq., Superficie catastale totale 5 mq., Rendita € 7,44

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

Coerenze (da nord in senso orario)

Parti comuni su tutti i lati.

PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà dei debitori eseguiti in forza di atto di vendita immobiliare a rogito Dott. Paolo Loviseti, Notaio in Milano, in data 14.10.2009 Repertorio n. 295719/47960, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il 15.10.2009 al n. 21673 serie 1T e trascritto a Milano in data 15.10.2009 al Reg. Gen. n. 58994 e Reg. Part. n. 38440

CONFORMITA' URBANISTICA:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967; dall'atto di provenienza al debitore reperito risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in base a Concessione per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 14.11.1985 n. 581 Atti 188465/381/84, mentre i lavori di ristrutturazione in corso al momento dell'acquisto sono iniziati in base a Denuncia di Inizio Attività PG 76887/2006 del 02.08.2006 presentata per ristrutturazione architettonica con opere di demolizione e ricostruzione interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso da scuola a residenza.

Come rilevato dal perito estimatore, il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca di costruzione, in quanto il Comune rilasciava la C.E. n. 1311 del 01.12.1992 con Nulla Osta del 24.04.1991, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto il Comune di Milano rilasciava il Permesso di Costruire a Parziale Sanatoria n. 503 del 26.06.2012, con comunicazione di fine lavori e collaudo del 24.07.2012.

CONFORMITA' EDILIZIA:

In ordine alla conformità edilizia il perito estimatore ha effettuato i seguenti rilievi:



CORPO: C

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato -immobile al rustico, ancora in fase di ristrutturazione- e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- il deposito in quota s.p.p. è aperto sull'essicatoio s.p.p., in quanto è presente un muretto di h. m. 1,00 c.ca, anziché separato con parete a tutt'altezza e relativa porta;
- l'altezza al rustico in prossimità dello sbarco scala è pari a c.ca m. 3,25;
- l'altezza al rustico del locale deposito in quota s.p.p. è pari a c.ca m. 2,44;
- l'altezza al rustico del locale essicatoio s.p.p. è pari a c.ca m. 2,57;
- presenza in loco di pilastri lungo le pareti finestrate.
- gli abusi rilevati sono sanabili mediante presentazione di richiesta di sanatoria; per quanto concerne invece le difformità accertate e relative alle opere esterne, l'esperto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia né in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi (sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni), né in merito ai costi per le opere di eventuali demolizioni/costruzioni da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa.

L'esperto rilevava in loco la seguente non conformità al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene del Comune di Milano e pertanto, per rendere conforme l'immobile, sulla base del Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato dal Comune di Milano in data 27.06.2012 (come da richiesta del 04.11.2011 punto 2: dotare la porzione di deposito in quota di porta di separazione dallo spazio essicatoio, mantenendo così le sue caratteristiche originali), dovranno essere eseguite le relative opere, solo in riferimento ai manufatti già realizzati difformi, essendo l'immobile ancora in fase di ristrutturazione:

- mancanza di separazione tra lo spazio essicatoio spp e il deposito in quota: realizzazione di una parete con porta a chiusura.

CORPO: D

Al sopralluogo il bene risultava conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

- CONFORMITA' CATASTALE:
- Circa la conformità catastale, il perito estimatore ha formulato i seguenti rilievi:

CORPO: C

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) sono gli stessi di quelli indicati al punto 7.2.

- la regolarizzazione è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria e successiva presentazione nuova scheda catastale.

CORPO: D

Al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

LOTTO 4

In Comune di Milano (MI) – Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27

CORPO: G

Piena proprietà di **posto auto** al piano interrato di mq. commerciali 11,3 c.a.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 11 mq., Superficie catastale totale 12 mq., Rendita € 74,99

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

Coerenze (da nord in senso orario)

Sub. 702 su due lati, sub. 730, corsello comune.

CORPO: H

Piena proprietà di **posto auto** al piano interrato di mq. commerciali 12,9 c.a.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 730**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 10 mq., Superficie catastale totale 11 mq., Rendita € 68,17

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

Dati derivanti da:

Coerenze (da nord in senso orario)

Sub. 729, sub. 702, terrapieno, sub. 731, corsello comune.

PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà dei debitori eseguiti in forza di atto di vendita immobiliare a rogito Dott. Paolo Loviseti, Notaio in Milano, in data 14.10.2009 Repertorio n. 295719/47960, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il 15.10.2009 al n. 21673 serie 1T e trascritto a Milano in data 15.10.2009 al Reg. Gen. n. 58994 e Reg. Part. n. 38440

CONFORMITA' URBANISTICA:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967; dall'atto di provenienza al debitore reperito risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in base a Concessione per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 14.11.1985 n. 581 Atti 188465/381/84, mentre i lavori di ristrutturazione in corso al momento dell'acquisto sono iniziati in base a Denuncia di Inizio Attività PG 76887/2006 del 02.08.2006 presentata per ristrutturazione architettonica con opere di demolizione e ricostruzione interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso da scuola a residenza.

Come rilevato dal perito estimatore, il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca di costruzione, in quanto il Comune rilasciava la C.E. n. 1311 del 01.12.1992 con Nulla Osta del 24.04.1991, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto il Comune di Milano rilasciava il Permesso di Costruire a Parziale Sanatoria n. 503 del 26.06.2012, con comunicazione di fine lavori e collaudo del 24.07.2012.

CONFORMITA' EDILIZIA:

In ordine alla conformità edilizia il perito estimatore ha effettuato i seguenti rilievi:

CORPO: G

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- presenza di una controsoffittatura (per passaggio impianti) che corre a confine e per la lunghezza del posto auto ad altezza di m. 2,05 c.ca.

CORPO: H

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- presenza di una controsoffittatura (per passaggio impianti) che corre a confine e per la lunghezza del posto auto ad altezza di m. 1,56 c.ca.

Gli abusi relativi agli immobili G-H sono sanabili mediante presentazione autorizzazione in sanatoria.

- CONFORMITA' CATASTALE:
- Circa la conformità catastale, il perito estimatore ha formulato i seguenti rilievi:

CORPO: G

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) sono gli stessi di quelli indicati al punto precedente e sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale.

CORPO: H

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) sono gli stessi di quelli indicati al punto precedente e sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale.

LOTTO 5

In Comune di Milano (MI) – Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27

CORPO: I

Piena proprietà di **posto auto** al piano interrato di mq. commerciali 9,8 c.a.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 733**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 9 mq., Superficie catastale totale 9 mq., Rendita € 61,36

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

Coerenze (da nord in senso orario)

Terrapieno, sub. 726, corsello comune, sub. 732.

PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà dei debitori eseguiti in forza di atto di vendita immobiliare a rogito Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano, in data 14.10.2009 Repertorio n. 295719/47960, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il 15.10.2009 al n. 21673 serie 1T e trascritto a Milano in data 15.10.2009 al Reg. Gen. n. 58994 e Reg. Part. n. 38440

CONFORMITA' URBANISTICA:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967; dall'atto di provenienza al debitore reperito risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in base a Concessione per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 14.11.1985 n. 581 Atti 188465/381/84, mentre i lavori di ristrutturazione in corso al momento dell'acquisto sono iniziati in base a Denuncia di Inizio Attività PG 76887/2006 del 02.08.2006 presentata per ristrutturazione architettonica con opere di demolizione e ricostruzione interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso da scuola a residenza.

Come rilevato dal perito estimatore, il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca di costruzione, in quanto il Comune rilasciava la C.E. n. 1311 del 01.12.1992 con Nulla Osta del 24.04.1991, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto il Comune di Milano rilasciava il Permesso di Costruire a Parziale Sanatoria n. 503 del 26.06.2012, con comunicazione di fine lavori e collaudo del 24.07.2012.

CONFORMITA' EDILIZIA:

In ordine alla conformità edilizia il perito estimatore ha effettuato i seguenti rilievi:

CORPO: I

Al sopralluogo il bene risultava conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 –

integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

CONFORMITA' CATASTALE:

Circa la conformità catastale, il perito estimatore ha formulato i seguenti rilievi:

CORPO: I

Al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

LOTTO 6

In Comune di Milano (MI) – Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27

CORPO: N

Piena proprietà di **appartamento** al piano secondo con tre balconi e foro di collegamento (privo di scala) al **terrazzo** del piano terzo di mq commerciali 108,00 c.a.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 740**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 104 mq. (totale escluse aree scoperte 92 mq.), Rendita € 708,84

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano 2-3

Coerenze (da nord in senso orario)

- dell'appartamento (piano secondo): sub. 711, sub. 741, mapp. 133, vuoto su rampa, vano scala comune, vuoto su cortile comune;
- del terrazzo (piano terzo): sub. 716 su due lati, mapp. 133, parti comuni, vuoto su cortile comune.

CORPO: F

Piena proprietà di **cantina** al piano interrato di mq. commerciali 3,4 c.a.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 728**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 9 mq., Superficie catastale totale 11 mq., Rendita € 16,73

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

Coerenze (da nord in senso orario)

Terrapieno su due lati, sub. 702, disimpegno comune, sub. 727.

CONFORMITA' URBANISTICA:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967; dall'atto di provenienza al debitore reperito risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in base a Concessione per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 14.11.1985 n. 581 Atti 188465/381/84, mentre i lavori di ristrutturazione in corso al momento dell'acquisto sono iniziati in base a Denuncia di Inizio Attività PG 76887/2006 del 02.08.2006 presentata per ristrutturazione architettonica con opere di demolizione e ricostruzione interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso da scuola a residenza.

Come rilevato dal perito estimatore, il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca di costruzione, in quanto il Comune rilasciava la C.E. n. 1311 del 01.12.1992 con Nulla Osta del 24.04.1991, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto il Comune di Milano rilasciava il Permesso di Costruire a Parziale Sanatoria n. 503 del 26.06.2012, con comunicazione di fine lavori e collaudo del 24.07.2012.

CONFORMITA' EDILIZIA:

In ordine alla conformità edilizia il perito estimatore ha effettuato i seguenti rilievi:

CORPO: N

Al sopralluogo il bene, sanato sulla base dell'integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012 (ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011), risultava non conforme alla D.I.A. P.G. 646428/2012 del 15.10.2012 progr. 15966/2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nei suddetti titoli

edilizi) consistono in:

Piano secondo - in fase di completamento mancante solo di alcune finiture:

- nel locale guardaroba non sono presenti le due porte di chiusura; sul balcone è presente una tettoia abusiva e il balcone è stato erroneamente indicato non accessibile, mentre invece lo è, così come si evince dalla suddetta Sanatoria;
- nel locale disimpegno non è presente la porta di chiusura;
- nel locale bagno cieco non è stato possibile verificare l'esistenza dell'impianto di aerazione;
- in corrispondenza dei locali soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno e guardaroba è presente un ribassamento di altezza m. 2,60;
- nel locale camera la porta di ingresso è stata spostata sul lato opposto della stessa parete; è presente un foro a soffitto (soletta), ma non è presente la relativa scala di collegamento con il piano terzo (terrazzo).

Piano terzo – al rustico:

- sul terrazzo non sono presenti la scala di collegamento con il piano secondo, le pavimentazioni, la serra e il muro di confine con il terrazzo dell'unità immobiliare B adiacente.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione autorizzazione in sanatoria.

L'esperto rilevava in loco le seguenti non conformità al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene del Comune di Milano, ma, poiché l'immobile è stato sanato sulla base della suddetta Sanatoria rilasciata dal Comune di Milano, tali difformità, verosimilmente, vanno in deroga agli strumenti urbanistici e dunque non dovranno essere rimate;

l'unità immobiliare, progettata nella sanatoria con un bagno cieco in quanto aveva superficie utile inferiore a mq. 70, è stata poi modificata nella DIA, con l'annessione di un locale dell'alloggio adiacente, in un alloggio con superficie utile superiore a mq. 70, così come accertato in loco;

- la larghezza del disimpegno è pari a m. 0,80, anziché m. 1,00;
- i rapporti aero-illuminanti del locale camera non sono verificati.

L'esperto inoltre rilevava in loco le seguenti non conformità al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene del Comune di Milano, oltre che al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato dal Comune di Milano in data 27.06.2012 e alla successiva DIA, e pertanto, per rendere conforme l'immobile, dovranno essere eseguite le relative opere:

- presenza di tettoia abusiva sul balcone del locale guardaroba: rimozione di tettoia;
- presenza di un ribassamento di altezza m. 2,60 nel locale angolo cottura (locali principale altezza non inferiore a m. 2,70): rimozione di parte di ribassamento, in corrispondenza dell'area dell'angolo cottura.

Per quanto riguarda invece le opere di finitura (ad es. posa porte), le stesse non verranno quantificate e scorporate negli adeguamenti e correzioni della stima, in quanto l'immobile è ancora in fase di completamento/rustico, condizione già considerata nel valore di stima.

CORPO: F

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- la parete con la porta di accesso al locale non è a tutt'altezza;
 - all'interno del locale sono presenti controsoffittature (per passaggio impianti) ad altezze diverse (m. 2,30 – m. 2,55 – m. 2,65).
 - gli abusi rilevati sono sanabili mediante presentazione di richiesta di sanatoria.
- CONFORMITA' CATASTALE:**
- Circa la conformità catastale, il perito estimatore ha formulato i seguenti rilievi:

CORPO: N

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 25.10.2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

Piano secondo - in fase di completamento mancante solo di alcune finiture:

- nel locale guardaroba è presente un foro a soffitto (soletta), in corrispondenza della porta/finestra, chiuso con vetro; sul balcone è presente una tettoia abusiva;
- in corrispondenza dei locali soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno e guardaroba è presente un ribassamento di altezza m. 2,60;
- nel locale camera la porta di ingresso è stata spostata sul lato opposto della stessa parete; è presente un foro a soffitto (soletta), ma non è presente la relativa scala di collegamento con il piano terzo (terrazzo).

Piano terzo – al rustico:

- sul terrazzo non sono presenti la scala di collegamento con il piano secondo, le pavimentazioni, la serra e il muro di confine con il terrazzo dell'unità immobiliare B adiacente.
- la regolarizzazione è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria e successiva presentazione nuova scheda catastale.

CORPO: F

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) sono gli stessi di quelli indicati al punto precedente e sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale.

In ordine alla descrizione degli immobili ed alla loro regolarità urbanistica, edilizia e catastale di cui sopra, ci si riporta a tutto quanto più diffusamente in proposito riportato nelle relazioni peritali afferenti ciascuno dei lotti indicati (agli atti della procedura esecutiva immobiliare de qua), da intendersi qui integralmente richiamate.

Dalle relazioni peritali depositate in atti dal Perito Architetto Mariangela Sirena e pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it, unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è libero e si fa riferimento a quanto ivi indicato.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avv. Delegato è, altresì, nominato custode giudiziario dei sopra indicati immobili e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/5469086, dalle ore 10,00 alle 13,00 e dalle 15,00 alle 18,00, tutti i giorni, escluso il sabato e i giorni festivi.

E' possibile prenotare la visita agli immobili oggetto di esecuzione mediante il PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSI' FISSATO PER CIASCUN LOTTO:

LOTTO 1

PREZZO BASE EURO 300.000,00 (trecentomila/00)

OFFERTA MINIMA EURO 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)

RILANCIO MINIMO EURO 5.000,00 (cinquemila/00)

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO 2

PREZZO BASE EURO 67.000,00 (sessantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA EURO 50.250,00 (cinquantamiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO EURO 1.500,00 (millecinquecento/00)

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO 3

PREZZO BASE EURO 59.000,00 (cinquantanovemila/00)

OFFERTA MINIMA EURO 44.250,00 (quarantaquattromiladuecentocinquanta/00)
RILANCIO MINIMO EURO 1.000,00 (mille/00)
CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO 4

PREZZO BASE EURO 30.500,00 (trentamilacinquecento/00)
OFFERTA MINIMA EURO 22.875,00 (ventiduemilaottocentosestantacinque/00)
RILANCIO MINIMO EURO 1.000,00 (mille/00)
CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO 5

PREZZO BASE EURO 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00)
OFFERTA MINIMA EURO 13.875,00 (tredicimilaottocentosestantacinque/00)
RILANCIO MINIMO EURO 500,00 (cinquecento/00)
CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO 6

PREZZO BASE EURO 248.000,00 (duecentoquarantottomila/00)
OFFERTA MINIMA EURO 186.000,00 (centottantaseimila/00)
RILANCIO MINIMO EURO 4.000,00 (quattromila/00)
CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Marco L. Tamanini

Via Augusto Anfossi, n. 2 – 20135 Milano (MI)

Telefono: 02 5469086, e-mail: avv.marcotamanini@gmail.com

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo in n. 6 (sei) lotti alle seguenti condizioni:

Gestore della vendita telematica: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L., che opererà con il proprio portale www.fallcoaste.it.

Referente della procedura: Avv. Marco L. Tamanini

Il sottoscritto professionista

RENDE NOTO

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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 all'art. 46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misurazione non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

valutazione dei beni.

Le richieste di visita degli immobili 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.

3) Per l'acquisto di ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra, rispettivamente, indicato; saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base di ciascun lotto e sopra indicato quale offerta minima.

4) La **dichiarazione di offerta è irrevocabile** sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

5) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), saranno fornite dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

6) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

7) 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 di ciascun lotto 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.

8) L'aggiudicatario di ciascun lotto potrà chiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss.c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

9) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita- potranno formulare, per ciascun lotto, offerta di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite modulo web "**Offerta Telematica**" del Ministero della Giustizia, a 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 www.fallcoaste.it; Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica è reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Le offerte di acquisto di ciascun dovranno essere depositate, entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul PVP.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerente di ciascun lotto deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del credito).

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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

10) Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex art. 579 ultimo comma 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 di ciascun lotto dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della 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;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo;
- 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 dell'offerente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) l'indirizzo della casella di "posta elettronica certificata" utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o 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 di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "**PROC.ESEC. IMM. N. 516/2021 R.G.E. TRIBUNALE DI MILANO.**" utilizzando l'**IBAN IT69A0100501773000000009988** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esec. Imm. R.G.E. 516/2021, versamento cauzione lotto n...** (**precisare il lotto per cui si presenta l'offerta**)", dovrà essere effettuato in modo tale da

consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta per ciascun lotto dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salva 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 dal pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o un amministrato 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura camerale a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata dall'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.

11) L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

12) 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 esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 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.

In caso di unica offerta:

a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

b) se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore a quest'ultimo, 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

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.

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.

In caso di rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a rispettivamente a € 5.000,00 per quanto attiene il lotto 1, € 1.500,00 per quanto attiene il lotto 2, € 1.000,00 per quanto attiene il lotto 3, € 1.000,00 per quanto attiene il lotto 4, € 500,00 per quanto attiene il lotto 5 ed € 4.000,00 per quanto attiene il lotto 6.

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.

13) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

14) 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.

15) 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.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

16) **L'aggiudicatario, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione**, dovrà versare 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 (a tale scopo, provvisoriamente, quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche).

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre alle imposte, anche l'IVA, se e nella misura in cui è dovuta.

Detti importi saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario al più presto, dopo l'aggiudicazione. Da tali importi, verrà detratto la somma versata a titolo di cauzione.

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

Nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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).

17) **Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa**, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

18) 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.

19) Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., 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 verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una figura diversa).

* * * * *

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, verranno effettuate le forme pubblicità previste nell'ordinanza di delega e/o in successivi provvedimenti giudiziari. La pubblicità dovrà essere effettuata almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte.

INFORMA

Per partecipare alle aste giudiziarie 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.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni contattando il **Custode Giudiziario** e richiedere la visione del compendio pignorato effettuando la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/> oppure inviando una e.mail all'indirizzo di posta elettronica **del custode giudiziario.**

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

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

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 14 marzo 2023


Il Professionista Delegato
Avv. Marco L. Tamanini