

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 1443/2021

G.E. la dott.ssa Flaviana Boniolo

Promossa da

Creditore procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

con l'intervento di

Creditore intervenuto (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

contro

Debitori esecutati (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' ASINCRONA

(art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Flaviana Boniolo, del giorno 19 settembre 2023, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

dei seguenti esperimenti di vendita senza incanto, **con modalità telematica asincrona – attraverso collegamento al portale del gestore della vendita telematica, ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a., che opererà con il proprio portale: www.astetelematiche.it** -, che si terranno il giorno **15 maggio 2024, con inizio delle operazioni di vendita alle ore 15.00:**

- **Lotto UNO**) prezzo base di Euro 26.000,00 (ventiseimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 19.500,00** (diciannovemilacinquecento/00);
- **Lotto DUE**) prezzo base di Euro 3.000,00 (tremila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 2.250,00** (duemiladuecentocinquanta/00);

- **Lotto TRE**) prezzo base di Euro 7.000,00 (settemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 5.250,00** (cinquemiladuecentocinquanta/00),
come previsto dall'art. 571 c.p.c..

Segue descrizione lotti:

Lotto UNO

Nel Comune di Limbiate (MB), via XXV Aprile n. 10, appartamento ad uso abitazione, posto al piano primo, costituito da cucina, soggiorno, due camere e due bagni, con annessi due solai pertinenziali al piano terzo sottotetto e due cantine al piano interrato.

La sopra descritta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate al foglio **28**, particella **556**, subalterno **704**, Cat. A/5, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 92 mq. (totale, escluse aree scoperte, 92 mq.), rendita catastale Euro 201,68, via XXV Aprile n. 10, piano: S1-T-3.

Coerenze, da nord in senso orario,

- dell'appartamento: cortile comune, Via XXV Aprile, altra unità e vano scala comune, ballatoio con altilà cortile comune;
- del vano solaio d'angolo: cortile comune, Via XXV Aprile, altra unità e corridoio comune da cui si accede, altra unità;
- del vano solaio centrale: altra unità, via XXV Aprile, altra unità, corridoio comune da cui si accede;
- della cantina lato est: altra unità, via XXV Aprile, altra unità, corridoio comune da cui si accede;
- della cantina lato ovest: altra unità, corridoio comune, altra unità, corridoio comune da cui si accede.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

L'esperto segnala, con riferimento al solo Lotto UNO, "che l'unità immobiliare in esame come peraltro tutto il fabbricato di cui essa è parte, identificato con il mappale 556, è oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità da parte del Sindaco del Comune di Limbiate del 28.04.2012, a causa delle precarie condizioni statiche (vedi ordinanza allegata)".

Lotto DUE

Nel Comune di Limbiate (MB), via XXV Aprile n. 10, magazzino, posto ai piani terreno e primo (sottotetto), costituito da due locali collegati tra loro da una botola aperta.

La sopra descritta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate al foglio **28**, particella **630**, subalterno **704**, Cat. C/2, classe 6, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale Euro 28,92, via XXV Aprile n. 10, piano: T-1.

Coerenze, da nord in senso orario: cortile comune, altra proprietà di cui allo stesso mappale 630, altra proprietà di cui al mappale 557, altra proprietà di cui allo stesso mappale 630.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Lotto TRE

Nel Comune di Limbiate (MB), via XXV Aprile n. 10, locale ad uso autorimessa, posto al piano terreno.

La sopra descritta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate al foglio **28**, particella **428**, subalterno **702**, Cat. C/6, classe 6, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 12 mq., rendita catastale Euro 39,77, via XXV Aprile n. 10, piano: T.

Coerenze, da nord in senso orario: altra proprietà, cortile comune di cui al mappale 553 da cui si accede, altra unità, mappale 551.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Stato occupativo dei beni

Con riferimento ai Lotti Uno e Due, i beni si presentano liberi da persone, con all'interno materiale di risulta, privo di valore economico apprezzabile, la cui rimozione è a carico dell'acquirente.

Con riferimento al Lotto Tre, il bene si presenta occupato senza titolo opponibile alla procedura.

Si segnala, inoltre, che, in data 19.09.2023, il Giudice dell'Esecuzione ha pronunciato l'ordine di liberazione di tutti gli immobili pignorati.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

A) La vendita dei cespiti pignorati avrà luogo in **n. 3 (tre) Lotti (denominati Lotto UNO, Lotto DUE e Lotto TRE)**, alle condizioni economiche sopra specificate.

B) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle relazioni di stima redatte dall'arch. Luigi Carretta (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte).

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

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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 l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

C) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato (**Lotto UNO, offerta minima consentita pari ad Euro 19.500,00 - Lotto DUE, offerta minima consentita pari ad Euro 2.250,00 - Lotto TRE, offerta minima consentita pari ad Euro 5.250,00**).

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

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

F) **Entro le ore 13.00 del giorno 14 maggio 2024 dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

G) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita – **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a., che opererà con il proprio portale: www.astetelematiche.it**-, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto a cui l'offerta afferisce;

- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) **il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile)**;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

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

Il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (Conto corrente: ***Proc. Esec. Imm. RGE 1443/2021*** – IBAN: **IT23 C084 4001 6030 0000 0257 626**, aperto presso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza soc. coop.), per un importo pari al **10 per cento (10%)** del prezzo offerto e **dovrà, inoltre, essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato

versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

H) L'offerta di 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 o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile, altresì, 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 delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

I) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (**15 maggio 2024, a partire dalle ore 15.00**).

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 (www.astetelematiche.it) del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

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

2) **in caso di pluralità di offerte:**

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

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

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

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

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

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.

In particolare, si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori, con riferimento al **Lotto UNO**, ad **Euro 1.000,00** e, con riferimento ai **Lotti DUE e TRE**, ad **Euro 500,00**.

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

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

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

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

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

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

K) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine, che non potrà essere prorogato, per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si evidenzia, inoltre, che detto termine non è soggetto a sospensione feriale dei termini.**

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta 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 sopra indicate e poi al residuo prezzo.

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).

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

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

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

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

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

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

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

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Luigi Carretta, **relativa al Lotto UNO**, si riferisce, tra l'altro, che:

“Stato occupativo

Disabitata e fatiscente al momento del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 25 luglio 2023.

L'esperto segnala che l'unità immobiliare in esame come peraltro tutto il fabbricato di cui essa è parte identificato con il mappale 556, è oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità da parte del Sindaco del Comune di Limbiate del 28.04.2012, a causa delle precarie condizioni statiche (vedi ordinanza allegata)".

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Omissis..

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Ordinanza 10 del 17.01.2012: per messa in sicurezza immediata e ripristino parti pericolanti.

Ordinanza 10 del 28.04.2012: per dichiarazione di inagibilità e immediato ripristino.

Ordinanza 98 del 27.06.2012: per dichiarazione di inagibilità di tutte le abitazioni sul fronte strada appartenenti al fabbricato di cui al mappale 556."

"6 CONDOMINIO

Il bene in esame fa parte del Condominio di via XXV Aprile n. 10 ma da molti anni (almeno 8) è privo di amministratore e pertanto non possono essere fornite le informazioni relative alle spese ordinarie e straordinarie così come non sono noti i millesimi di proprietà.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non note.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non note.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: vedi sopra.

Cause in corso: si segnala che all'interno dello stesso fabbricato vi è un altro immobile oggetto di altra procedura esecutiva da parte del tribunale di Milano in custodia all'Avv. omissis.

Eventuali problematiche strutturali: si rimanda alle già citate ordinanze".

"7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato originario sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto e qui allegata, in

particolare come richiamato sull'atto di provenienza. Successivamente è stata presentata al Comune di Limbiate la richiesta per il rilascio di Permesso di Costruire a sanatoria ai sensi della Legge 24 novembre 2003 n. 326, in data 28 giugno 2004 n. 18183 di protocollo per opere di modifiche interne e adeguamento igienico al piano primo.

Strumento urbanistico

□ *Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Limbiate in ambito urbano residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.*

- L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: vedi ordinanze già citate di inagibilità.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Limbiate:

Il sottoscritto ha depositato in data 19.06.2023 a mezzo PEC una richiesta di copia del Permesso di costruire in sanatoria sopra citato che è stato dal sottoscritto acquisito e che qui si allega che riguarda il bene in esame.

7.2. Conformità edilizia

A seguito del sopralluogo presso il bene in esame si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 28.06.2004 e con quanto autorizzato con la pratica edilizia sopra richiamata di Permesso di costruire a sanatoria.

*Si dichiara pertanto la **conformità edilizia**.*

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale.

*Si dichiara pertanto la **conformità catastale**”.*

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Luigi Carretta, **relativa al Lotto DUE**, si riferisce, tra l'altro, che:

“6 CONDOMINIO

Il bene in esame fa parte del Condominio di via XXV Aprile n. 10 ma da molti anni (almeno 8) è privo di amministratore e pertanto non possono essere fornite le informazioni relative alle spese ordinarie e straordinarie così come non sono noti i millesimi di proprietà.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non note.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non note.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: vedi sopra.

Cause in corso: si segnala che all'interno dello stesso fabbricato vi è un altro immobile oggetto di altra procedura esecutiva da parte del tribunale di Milano in custodia all'Avv. omissis.

Eventuali problematiche strutturali: non note e non rilevabili a vista”.

“7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato originario sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto e qui allegata, in particolare come richiamato sull'atto di provenienza. Successivamente non sono state effettuate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Strumento urbanistico

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Limbiate in ambito urbano residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

- L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla da segnalare.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Limbiate:

Il sottoscritto ha depositato in data 19.06.2023 a mezzo PEC una richiesta di copia del Permesso di costruire in sanatoria che è stato dal sottoscritto acquisito ma che riguarda esclusivamente l'appartamento oggetto della presente procedura descritto nella relazione del LOTTO 1.

7.2. Conformità edilizia

*A seguito del sopralluogo presso il bene in esame, sulla base della documentazione agli atti e di quelli acquisiti, tenuto conto dell'epoca della costruzione (1930 circa), pure in assenza degli atti di fabbrica originari che il Comune non ha fornito, il sottoscritto ritiene che **non vi siano motivi di non conformità edilizia.***

7.3. Conformità catastale

Durante il sopralluogo il magazzino risultava conforme a quanto rappresentato sulla

scheda catastale.

*Si dichiara pertanto la **conformità** catastale.*

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Luigi Carretta, **relativa al Lotto TRE**, si riferisce, tra l'altro, che:

“6 CONDOMINIO

Il bene in esame fa parte del Condominio di via XXV Aprile n. 10 ma da molti anni (almeno 8) è privo di amministratore e pertanto non possono essere fornite le informazioni relative alle spese ordinarie e straordinarie così come non sono noti i millesimi di proprietà.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non note.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non note.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: vedi sopra.

Cause in corso: si segnala che all'interno dello stesso fabbricato vi è un altro immobile oggetto di altra procedura esecutiva da parte del tribunale di Milano in custodia all'Avv. omissis.

Eventuali problematiche strutturali: non note e non rilevabili a vista”.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato originario sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto e qui allegata, in particolare come richiamato sull'atto di provenienza. Successivamente non sono state effettuate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Strumento urbanistico

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Limbiate in ambito urbano residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

- L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla da segnalare.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Limbiate:

Il sottoscritto ha depositato in data 19.06.2023 a mezzo PEC una richiesta di copia del Permesso di costruire in sanatoria sopra citato che è stato dal sottoscritto acquisito ma che riguarda esclusivamente l'appartamento oggetto della presente procedura descritto nella relazione del LOTTO 1.

7.2. Conformità edilizia

*A seguito del sopralluogo presso il bene in esame sulla base della documentazione agli atti e di quella acquisita, tenuto conto dell'epoca della costruzione (1930 circa), pure in assenza degli atti di fabbrica originari che il Comune non ha fornito, il sottoscritto ritiene che **non vi siano motivi di non conformità edilizia.***

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale sebbene l'inquadramento grafico rispetto alle proprietà confinanti risulti impreciso.

*Si dichiara pertanto la **conformità** catastale relativamente al bene in esame e si suggerisce la presentazione di una variazione catastale per migliore identificazione grafica il cui costo per prestazioni professionali e diritti catastali è di circa € 500,00 oltre oneri di legge (cassa previdenza e iva)".*

Per tutti gli aspetti inerenti anche alla consistenza, regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni oggetto di vendita, nonché alla provenienza degli stessi beni, si rinvia, comunque, alla lettura integrale delle relazioni di stima/rapporto di valutazione dell'esperto, arch. Luigi Carretta, pubblicate, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it, relazioni di stima che devono considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Flaviana Boniolo, con ordinanza in data 12.05.2023, ha nominato custode del compendio pignorato il sottoscritto professionista delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

Si segnala, altresì, che, all'indirizzo pvp.giustizia.it, è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, **relazioni di**

stima, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alle relazioni di stima.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

avv. Alberto Comaschi con studio in Milano,

Viale Bianca Maria n.24

Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail: a.comaschi@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:

martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.00

Milano, lì 22 febbraio 2024

Il professionista delegato

(Avv. Alberto Comaschi)