

AVV. VALENTINA ODERO  
Via Francesco Ferrucci n. 8  
20145 MILANO  
Tel 02.87187629 – Fax 02.36579791  
E mail [valentina@studiolegaleodero.it](mailto:valentina@studiolegaleodero.it)  
PEC [valentina.odero@milano.pecavvocati.it](mailto:valentina.odero@milano.pecavvocati.it)

TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare

**R.G.E. 15/2020**

Promossa da

*OMISSIS*

contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

**AVVISO DI VENDITA**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Il Professionista delegato Avv. Valentina Odero, con studio in Milano, Via Francesco Ferrucci n. 8 – Tel. 02/87187629 – Fax 02/36579791 – e mail [valentina@studiolegaleodero.it](mailto:valentina@studiolegaleodero.it)  
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Trentini del giorno 22.6.2021 per il Lotto 1 e del giorno 21.10.2021 per i Lotti n. 2, 3, 4 e 5,  
- visti gli artt. 591 bis cod. proc. civ. e 576 cod. proc. Civ.;

**AVVISA**

- che in data **6 APRILE 2022 agli orari di seguito indicati per ciascun lotto**, si terrà la vendita dei beni sotto indicati con modalità telematica “asincrona” ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara “in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura”,

- che GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia EDICOM SERVIZI S.r.l. che opererà col proprio portale [doauction.it](http://doauction.it) e che REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato, e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in **4 LOTTI** (dal Lotto 2 al Lotto 5).

2a) **LOTTO 2 (Foglio 529 part. 98 sub. 710)** - Vendita del **6 APRILE 2022 alle ore 14.00.**  
Il prezzo base è di € **68.000,00 (€ sessantottomila/00)** – Offerta minima per la partecipazione all'asta pari al 75% del prezzo base € 51.000,00 (cinquantunomila/00) – Eventuale rilancio € 1.500,00

2b) **LOTTO 3 (Foglio 529 part. 98 sub. 711)** - Vendita del **6 APRILE 2022 alle ore 14.30.**  
Il prezzo base è di € **42.000,00 (€ quarantaduemila/00)** – Offerta minima per la partecipazione all'asta pari al 75% del prezzo base € 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00) – Eventuale rilancio € 1.000,00

2c) **LOTTO 4 (Foglio 529 part. 98 sub. 712)** - Vendita del **6 APRILE 2022 alle ore 15.00.**  
Il prezzo base è di € **41.000,00 (€ quarantunomila/00)** – Offerta minima per la partecipazione all'asta pari al 75% del prezzo base € 30.750,00 (trentamilasettecentocinquanta/00) – Eventuale rilancio € 1.000,00

2d) **LOTTO 5 (Foglio 529 part. 98 sub. 713)** - Vendita del **6 APRILE 2022 alle ore 15.30.**  
Il prezzo base è di € **45.000,00 (€ quarantacinquemila/00)** – Offerta minima per la partecipazione all'asta pari al 75% del prezzo base € 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00) – Eventuale rilancio € 1.000,00

3) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto secondo le modalità di seguito indicate.

\*\*\*

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 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, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. 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, ne' 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.

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

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.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite;

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

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

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;

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

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

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

L'offerta 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;
- 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;
- j) 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);
- k) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera J;
- l) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di

- vendita;
- m) Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

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

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura - come qui di seguito indicato - per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (**C/C N. 9260 intestato a PEI 15/2020 AVV. ODERO VALENTINA acceso presso la BNL Filiale Palazzo di Giustizia di Milano – IBAN IT 62 H 01005 01773 000000009260**).

A mero titolo esemplificativo, potrà essere indicato il seguente oggetto "*Cauzione asta RGE 15\_2020 Lotto n. \_\_ Nome e Cognome offerente*".

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 (C/C N. 9260 intestato a PEI 15/2020 AVV. ODERO VALENTINA acceso presso la BNL Filiale Palazzo di Giustizia di Milano – IBAN IT 62 H 01005 01773 000000009260) dell'importo della cauzione;
- b) Copia del documento di 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 regime di comunione legale.  
Qualora il coniuge 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 (3) mesi**), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) Se l'offerta è formulata da più persone, copia 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 di identità di entrambi;

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

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

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata; l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte il giorno **6 APRILE 2022 ALLE ORE 14,00 (per il lotto 2), alle ore 14.30 (per il lotto 3), alle ore 15.00 (per il lotto 4) e alle ore 15.30 (per il lotto 5)**.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo dalla 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.

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo 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 presentazioni di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;  
€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;  
€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;  
€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;  
€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;  
€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

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

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

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

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

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

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).

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

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

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

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

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra 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.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 2:** In Comune di Milano (MI), Via San Gerolamo Emiliani n. 2: appartamento ad uso abitazione sito al piano seminterrato composto da tre locali oltre piccolo locale cucina e bagno. Si precisa che l'accesso all'unità avviene da Strada della Carità attraverso parti comuni ai subalterni 710 e 711 ai piani terra e seminterrato collegati da scala interna. Tali parti comuni sono definite catastalmente con il subalterno 709.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue: foglio 529, particella 98, sub. 710, cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 99 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita € 615,87 - Via San Gerolamo Emiliani n. 2 piano S1.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno:

- dell'appartamento: altra unità di proprietà di terzi, cortile comune, unità al subalterno 712, parti comuni ai subalterni 710 e 711 da cui si accede, strada della Carità a chiusura.

Edificio costruito ante 1.9.1967

**LOTTO 3:** In Comune di Milano (MI), Via San Gerolamo Emiliani n. 2: appartamento ad uso abitazione sito al piano seminterrato composto da due locali di cui uno con angolo cottura oltre un bagno. Si precisa che l'accesso all'unità avviene da Strada della Carità attraverso parti comuni ai subalterni 710 e 711 ai piani terra e seminterrato collegati da scala interna. Tali parti comuni sono definite catastalmente con il subalterno 709.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue: foglio 529, particella 98, sub. 711, cat. A/3, classe 4, consistenza 3 vani, Superficie catastale 63 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 410,58 - Via San Gerolamo Emiliani n. 2 piano S1.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno:

- dell'appartamento al piano seminterrato: unità al subalterno 712, unità al subalterno 713,

Strada della Carità, parti comuni ai subalterni 710 e 711 da cui si accede a chiusura.  
Edificio costruito ante 1.9.1967

**LOTTO 4:** In Comune di Milano (MI), Via San Gerolamo Emiliani n. 2: appartamento ad uso abitazione posto al piano seminterrato composto da due locali di cui uno con angolo cottura oltre un bagno e due ripostigli.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue: foglio 529, particella 98, sub. 712, cat. A/3, classe 4, consistenza 3 vani, Superficie catastale 70 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 410,58 - Via San Gerolamo Emiliani n. 2 piano S1.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno:

- dell'appartamento al piano seminterrato: cortile comune, parti comuni da cui si accede, unità al subalterno 713, unità al subalterno 711, parti comuni ai subalterni 710 e 711, unità al subalterno 710, unità di terzi a chiusura.

Edificio costruito ante 1.9.1967

**LOTTO 5:** In Comune di Milano (MI), Via San Gerolamo Emiliani n. 2: appartamento ad uso abitazione sito al piano seminterrato composto da due locali di cui uno con angolo cottura oltre bagno. Si precisa che una porzione dell'unità presenta una altezza interna di H= 0,80 m. (Tale descrizione deriva dalla planimetria catastale, dalla verifica dello stato di fatto e dalle planimetrie contenute nella domanda di Condonò).

Il tutto identificato al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue: foglio 529, particella 98, sub. 713, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 80 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 479,01 - Via San Gerolamo Emiliani n. 2 piano S1.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno:

- dell'appartamento al piano seminterrato: cortile comune, proprietà di terzi ai mappali 100, 99, ancora mappale 100, Strada della Carità, unità al subalterno 711, unità al subalterno 712, parti comuni da cui si accede a chiusura.

Edificio costruito ante 1.9.1967

#### **STATO OCCUPATIVO:**

Dalla relazione di stima depositata dall'Ing. Giuseppe Bellia in data 7.6.2021 – pubblicata sul sito internet unitamente all'ordinanza di vendita – nonché dal sopralluogo effettuato dal custode risulta che quanto pignorato **sia libero e nella disponibilità del custode. Si invita in ogni caso a leggere lo stato occupativo indicato nella perizia dal CTU per ciascun Lotto.**

#### **IL CTU SEGNALE:**

*Le unità attualmente definite catastalmente al Nceu di Milano al foglio 529 mappale 98 sub. 710-711-712-713 derivano dall'unità identificata catastalmente al foglio 529 mappale 98 sub. 2, identificativo catastale dell'intero bene come si rileva dall'atto di acquisto della debitrice eseguita. La porzione definita catastalmente al foglio 529 mappale 98 sub. 709, come si rileva dalla visura storica allegata è definita come Bene Comune Non Censibile e deriva dal subalterno 2 e nelle planimetrie catastali allegata alla presente relazione viene indicata come "parte comune ai subalterni 710 e 711". Pertanto, il subalterno 709, pur definito catastalmente come bene Comune non Censibile ai subalterni 710 e 711 è di fatto ricompreso nella proprietà dell'originario subalterno 2.*

#### **IL G.E. PRECISA NELL'ORDINANZA DI DELEGA:**

*Nelle piantine catastali esibite in udienza del 710 e 711 risultano come parti comuni ai due sub. il negozio al piano terra e la scala e il disimpegno che conduce alle due unità immobiliari e come tali debbono ritenersi pignorate, ragione per la quale possono essere vendute.*

***REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:***

*NON CONFORME né da un punto di vista urbanistico né dal punto di vista edilizio.*

*A parere del CTU l'unità immobiliare non può essere utilizzata ad uso abitazione, come risulta nella richiesta di condono, in quanto non permette una vivibilità degli ambienti poiché mancanti delle minime norme igienico-sanitarie a causa dell'impossibilità di una adeguata ventilazione naturale date le dimensioni e la tipologia delle finestre e per assenza dei riscontri d'aria trasversali e dell'eventuale impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.*

*Si invitano gli interessati a leggere con attenzione e per ciascun Lotto il paragrafo 7 della perizia relativo alla conformità edilizia e urbanistica.*

***CONFORMITA' CATASTALE:***

*Al momento del sopralluogo l'unità NON ERA CONFORME alla documentazione catastale sia per le altezze interne sia per le modifiche interne che per i motivi tutti specificati in perizia nella parte relativa a ciascun Lotto e di cui si invita ad un attento esame.*

***SPESE CONDOMINIALI:***

*Si precisa che la gestione del condominio va dal 1.10 al 30.9 e le somme sono state arrotondate. In assenza delle quote millesimali di proprietà delle singole unità, la ripartizione per singolo lotto è stata effettuata dal CTU sulla base della superficie catastale delle singole unità, unico dato disponibile. Si ritiene pertanto necessario che l'acquirente si faccia carico di richiedere la modifica dell'attuale ripartizione delle Tabelle Millesimali Condominiali con un costo gravante sulla singola unità di € 300,00.*

***LOTTO 2:***

*Spese ordinarie annue di gestione immobile € 450,00 circa (superficie catastale di mq 99)*

*Spese condominiali non pagate nell'anno in corso (gestione 2020-2021) e nell'anno precedente (gestione 2019-2020): € 787,00*

*Spese straordinarie già deliberate e non scadute gravanti sull'immobile per € 0,00.*

*Spese deliberate e scadute: € 0,00.*

*Cause in corso: nessuna*

*Eventuali problematiche strutturali: nessuna*

***LOTTO 3:***

*Spese ordinarie annue di gestione immobile € 290,00 circa (superficie catastale di mq 63)*

*Spese condominiali non pagate nell'anno in corso (gestione 2020-2021) e nell'anno precedente (gestione 2019-2020): € 505,00*

*Spese straordinarie già deliberate e non scadute gravanti sull'immobile per € 0,00.*

*Spese deliberate e scadute: € 0,00.*

*Cause in corso: nessuna*

*Eventuali problematiche strutturali: nessuna*

***LOTTO 4:***

*Spese ordinarie annue di gestione immobile € 320,00 circa (superficie catastale di mq 70)*

*Spese condominiali non pagate nell'anno in corso (gestione 2020-2021) e nell'anno precedente (gestione 2019-2020): € 560,00*

*Spese straordinarie già deliberate e non scadute gravanti sull'immobile per € 0,00.*

*Spese deliberate e scadute: € 0,00.*

*Cause in corso: nessuna*

*Eventuali problematiche strutturali: nessuna*

LOTTO 5:

*Spese ordinarie annue di gestione immobile € 365,00 circa (superficie catastale di mq 80)*

*Spese condominiali non pagate nell'anno in corso (gestione 2020-2021) e nell'anno precedente (gestione 2019-2020): € 637,00*

*Spese straordinarie già deliberate e non scadute gravanti sull'immobile per € 0,00.*

*Spese deliberate e scadute: € 0,00.*

*Cause in corso: nessuna*

*Eventuali problematiche strutturali: nessuna*

- per la regolarità urbanistico edilizia si richiama comunque espressamente la perizia depositata presso il Tribunale di Milano (Sezione Esecuzioni Immobiliari) e pubblicata sul portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima depositata nonché all'integrazione che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, pubblicati, tra gli altri, sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avv. Valentina Odero è nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile e maggiori informazioni possono essere fornite inviando una mail all'indirizzo [valentina@studiolegaleodero.it](mailto:valentina@studiolegaleodero.it).

Milano lì, 19 gennaio 2021

Avv. Valentina Odero