

Avv. Davide Piacentini

Via S. Gregorio n. 49 - 20124 Milano
tel. 02 67 38 27 52 - fax 02 67 38 42 17
pcn dvd 65h12 f205d
davide.piacentini@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR.SSA FLAVIANA BONIOLO

N. R.G.E. 1363/2018

contro

debitori esecutati (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 169)

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1363/2018, promossa da PENELOPE SPV S.R.L. (quale cessionaria del credito di Intesa Sanpaolo S.p.A.) e, per essa, Intrum Italy S.p.A., rappresentata e difesa in atti dall'Avv. Federico Busatta ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano (MI), Piazza Belgioioso n. 2, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Davide Piacentini, con studio in 20124 Milano (MI), Via San Gregorio n. 49.

AVVISO DI PRIMA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA "ASINCRONA" EX ART. 2 PRIMO COMMA LETTERA H)

DEL DM 32/2015

Il sottoscritto Avv. Davide Piacentini:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice in data 03.05.2022;
- vista la perizia dell'Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) In data **mercoledì 5 ottobre 2022 alle ore 10.00**, presso lo studio del delegato, in 20124 Milano (MI), Via San Gregorio n. 49, **esclusivamente da remoto**, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** - con collegamento al portale del gestore delle vendite designato Notartel S.p.A., dell'immobile in seguito meglio identificato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario

solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente ai beni immobili (LOTTO UNICO) identificati in calce.

2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

Base d'asta: Euro 188.000,00 (centottantottomila/00)

Offerta minima Euro 141.000,00 (centoquarantunomila/00)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 3) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto;
- 4) 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.
- 5) A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- 6) 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.
- 7) 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 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, 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 simile) 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;
- 8) 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.
- 9) **Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: "PROC.ESEC. IMM.RE RGE 1363/2018", codice IBAN: IT 02 B 08329 33250 000000400386**, per un importo **pari al 10% (dieci 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.
- 10) All'offerta dovranno essere allegati:
- a) La documentazione attestante il versamento (segnatamente, 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, 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.
- 11) 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.
- 12) **L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).**
- 13) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.
- 14) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati alla pag. 1 del presente avviso.

- 15) 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.
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.
- 19) 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.
- 20) 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.
- 21) **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.;
- 22) **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 dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.
 - Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
 - L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.
 - Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.
 - Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 3.000,00**.
- 23) 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.
- 24) 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 10 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.

- 25) 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.
- 26) 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).
- 27) 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.
- 28) 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.
- 29) 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 dai debitori – 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.
- 30) 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”.

- 31) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.**
- 32) Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).
- 33) 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.
- 34) 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.
- 35) Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Grezzago MI,) via Bergamo n. 9, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra e 1° composto da quattro locali una cucina e due bagni, un terrazzo, e due balconi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Grezzago come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 2, part. 276, sub 2**

dati classamento: Categoria A7, classe 2, Consistenza 7 vani;

Indirizzo: Via Bergamo 9 piano T-1, Grezzago

Dati derivanti da: variazione del 9/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord, in senso orario: mappale 274, Via Bergamo, mappale 280, mappale 255.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Grezzago MI,) via Bergamo n. 9, box posto al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni ma all'atto dell'acquisto di stato celibe.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Grezzago come segue:

In Comune di Grezzago (MI) via Bergamo (già via Milano) n. 9 box al piano terra

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 2, part. 276, sub 1**

dati classamento: Categoria C6, classe 2, Consistenza 19 mq;

Indirizzo: Via Bergamo 9 piano T, Grezzago

Dati derivanti da: variazione del 9/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. **Coerenze del box:** Del box da nord, in senso orario: subalterno 1, Via Bergamo, mappale 280, mappale 255.

1.5. **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna.**

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.4. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Grezzago

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercati e scuole primarie.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 200 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo A4 Torino -Trieste.

2.5. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di due piani fuori terra edificato nell'anno 1980

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco a civile;
- accesso: cancello d'ingresso al vialetto e porta d'ingresso;
- scala interna: gradini a zampa d'oca, mal progettata e realizzata, con rischio di frequenti cadute, **pericolosa**. È tuttavia conforme al progetto allegato alla Dia del 16/11/2001, ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni, e relativo certificato di collaudo del 18/11/2002, nel quale si dichiara che le opere sono realizzate conformemente alle norme igienico sanitarie e di sicurezza.
- Ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.6. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione in villino posta al piano primo e secondo composta da ingresso, cucina e bagno, al piano terra. Tre stanze da letto e bagno al primo piano. E' presente una terrazza, e due balconi.

Corpo A:

Appartamento:

- Esposizione: sui quattro lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina; fino ad altezza porta in cucina;

- pavimenti: parquet in soggiorno, in piastrelle in ceramica in cucine e bagno, al piano terra; al primo piano abbiamo piastrelle in ceramica nelle stanze e nel bagno;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburate, con finitura a naturale;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: caldaia e termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: presente al piano primo;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 al piano terra e 2,80 m al piano primo;
- condizioni generali dell'immobile: generalmente in buone condizioni. Gli infissi interni ed esterni richiedono manutenzione. Presente qualche macchia dovuta a funghi nei soffitti, al primo piano (ponti termici). La terrazza causa infiltrazioni di acqua al box sottostante e richiede il rifacimento della guaina isolante.

Corpo B (box)

Box:

- pareti: intonaco a civile
- pavimenti: piastrelle di ceramica
- porta d'accesso: saracinesca basculante
- condizioni: vistose tracce di infiltrazioni dalla terrazza sovrastante che richiede il rifacimento della guaina isolante.

2.7. Breve descrizione della zona

Zona a prevalente presenza di villette e costruzioni destinate ad abitazioni civili. Presenti zone verdi e piccoli parchi. Vicina all'autostrada località Trezzo sull'Adda A4 - Torino Trieste. Sono quindi facilmente raggiungibili i principali nodi autostradali e gli aeroporti di Malpensa e Linate.

2.8. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.9. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.10. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.4. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/01/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla disponibilità dell'esecutato, si è rinvenuto l'immobile è occupato dallo stesso esecutato e dalla sua famiglia, come da lui stesso dichiarato.

3.5. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato mezzo mail del DPI Milano UT Milano 5 in data 18 ottobre 2021.

4 PROVENIENZA

4.4. Attuali proprietari

██████████ nato il ██████████ a ██████████ ██████████ Proprietà per la quota di 1/1 dal 12/12/2002.

In forza di Atto Pubblico in autentica Notaio Dott. Mele Aminta in data 12/12/2002, rep n. 64642, trascritto a Milano 1 in data 23/12/2002 ai nn.ri 94468.1/ 2002.

4.5. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- De ██████████ nata ad ██████████ c.f. ██████████ proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████ e ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ cod. fiscale, ██████████ in regime di comunione dei beni con ██████████ Dal 19/12/2001. Per atto pubblico del 19/12/2001. Trascrizione in atti dal 14/01/2002. Repertorio n.: 49457. Rogante: LURAGHI MAURIZIO, registrazione sede BERGAMO compravendita (n. 1782.1/2002).
- ██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ Proprietà per 1000/1000 fino al 19/12/2001. SCRITTURA PRIVATA del 01/10/1997 Trascrizione in atti dal 11/03/2000 Repertorio n.: 26385 Rogante: LURAGHI MAURIZIO Sede: Bergamo. Registrazione: compravendita (n. 56690.1/1997).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesco Casarini Notaio in Anzola dell'Emilia, alla data del 15/10/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 26/09/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni: non presenti**
- **Misure Penali: non presenti**
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non presenti;**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non presenti**

Eventuali note:

5.5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 10/01/2002 ai nn. 2749 e 614 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Luraghi Maurizio, in data 19/12/2001, rep. 49458, a favore IntesaBci con sede in Milano, c.f. 0079996058.

Contro [redacted] e [redacted]

Importo ipoteca € 352.000 di cui € 176.000 di capitale, durata del vincolo 20 anni

Grava la piena proprietà degli immobili di cui al corpo A e B.

Ipoteca legale iscritta il 27/2/2013 ai nn.19325 e 2960, derivante da Ruolo (Ex articolo 77 del dpr n. 602 – 1973), in data 18/2/2013, rep. 2664/6813. A favore di Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano, c.f. 07244730961

contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Importo ipoteca € 145.658,84 di cui € 72.829,42 di capitale.

Grava la piena proprietà degli immobili di cui al corpo A e B.

Ipoteca legale iscritta il 16/12/2015 ai nn.126612 e 22638, derivante Ipoteca della riscossione, in data 15/12/2015, rep. 7563/6815. A favore di Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano, c.f. 07244730961,

contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Importo ipoteca € 96.575,66 di cui € 48,287,83 di capitale.

Grava la piena proprietà degli immobili di cui al corpo A e B.

Ipoteca legale iscritta il 15/07/2015 ai nn.12459 e 70209, derivante da Ruolo (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973). Repertorio 6918/6815 del 14/07/2015. A favore di Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano, c.f. 07244730961. Contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] Importo ipoteca € 133.079,34v di cui € 115.849,56 di capitale.

Grava la piena proprietà degli immobili di cui al corpo A e B.

• Pignoramenti

Pignoramento del 2/7/2018 rep. 22875 trascritto il 12/9/2018 ai nn.ri 115030 e 75431, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Intesa San Paolo Torino, c.f. 00799960158.

Grava sugli immobili di cui al corpo A e B, per diritto di proprietà, per quota 1/1.

• Altre trascrizioni

Scrittura privata con sottoscrizione autentica del 19/12/2001. Trascrizione n. 2748 e 1782. presso l'ufficio provinciale di Milano – Territorio Milano 2, del 19/01/2002. Presentazione n. 245. Repertorio 49457. A cura del notaio Luraghi Maurizio, c.f. LRGMRZ62T11H509Y. Sede Bergamo. Descrizione: compravendita. A favore di [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] e [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] Contro [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] Proprietà per quota 1/1.

Relativa alle unità immobiliari di cui al corpo A e B.

Atto notarile pubblico del 12/12/2002. Pubblico ufficiale Notaio Mele Aminta c.f. MLEMNT58B45A783D. Repertorio 64642. Sede di Segrate. Trascrizione n. 162441 e 94468, presso l'ufficio provinciale di Milano – Territorio Milano 2, del 19/12/2002 n. 602. Compravendita. A favore di [redacted] nato il [redacted] a [redacted] CF [redacted]. Contro [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] e [redacted], nato ad [redacted] il [redacted] c.f., [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted].

Relativo alle unità immobiliari di cui al corpo A e B.

5.6. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

Si tratta di una villetta unifamiliare con riscaldamento autonomo. Per cui Non sono presenti spese condominiali.

6.4. **Spese di gestione condominiale**

Non presenti

6.5. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....

6.6. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967 e in particolare nel 1982.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Grezzago e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

.....

7.4. **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (allegate):**

- Concessione edilizia del n. 3/82 del 3/2/1982, pratica edilizia 234/81;
- Variante del n. 317/83;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 234/81 E 317/83, protocollo 535;
- Dia del 16/11/2001: Ristrutturazione per diversa distribuzione degli spazi interni;
- Comunicazione di ultimazione lavori del 18/01/2002;
- Certificato di collaudo del 18/01/2001.

7.5. Conformità edilizia:

Alla data di sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla D.I.A. protocollo 7788 del 2001, ultimo pratica edilizia in atti.

7.6. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e il box risultava conformi.

8 CONSISTENZA

8.4. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata in base al rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento piano T	mq.	61,2	100%	61,2
appartamento piano 1°	mq.	57,3	100%	57,3
balcone est	mq.	4,1	30%	1,2
balcone ovest	mq.	3,1	30%	0,9
Terrazza	mq.	22,4	30%	6,7
Giardino	mq.	193,0	10%	19,3
		341,0		146,6
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	22,4	100%	22,4

PUBBLICITÀ

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, come segue:

- ✓ pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>;
- ✓ pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano;

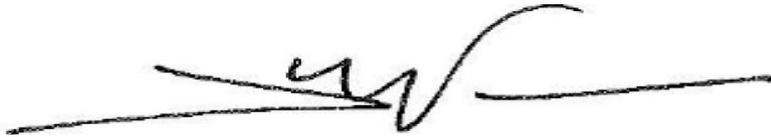
- ✓ pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.
- ✓ affissione di un cartello VENDESI;

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del sottoscritto Professionista delegato a mezzo e-mail davide.piacentini@dpblavvocati.it o al numero telefonico 02.67382752.

Per la visita dell'immobile contattare il sottoscritto custode ai medesimi recapiti.

Milano, lì 6 maggio 2022

Avv. Davide Piacentini

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes. The signature is positioned above a horizontal line that extends across the width of the signature.