

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 746/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Caterina Trentini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

PER IL GIORNO 5 OTTOBRE 2022 ORE 14.00

Il delegato avv. Adriana Trapa, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Caterina Trentini del 24.02.2022;

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che avrà luogo per il giorno e l'ora sopra indicati **l'esperimento di vendita senza incanto in modalità asincrona**, tramite il gestore delle vendite telematiche designato individuato in "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L." mediante collegamento al portale fallcoaste.it, degli immobili pignorati – di seguito descritti – con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, **per la deliberazione sulle offerte** che saranno pervenute, alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

A) La vendita avrà luogo in LOTTO UNICO.

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

- **Lotto unico**: Prezzo Base: **Euro 86.000,00= (euro ottantaseimila/00)**, Offerta Minima **Euro 64.500,00= (euro sessantaquattromilacinquecento/00)**; Rilancio minimo sull'offerta più alta: **Euro 1.500,00**.

L'importo della cauzione è fissato nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "Proc. Esec. Imm.re 746/2021 RGE", avente il seguente codice IBAN: **IT76D0569601613000014732X78**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

C) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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.

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

D) Le **richieste di visita** all'immobile dovranno essere formulate **ESCLUSIVAMENTE tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, cliccando il **tasto “PRENOTA VISITA IMMOBILE”** presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione relativa al presente avviso, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda “immobili” il tasto “affina ricerca”; indi, selezionare nel campo “tribunale” il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla “procedura” il numero e l'anno della presente procedura esecutiva, il tutto come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale.

Nel caso le predette richieste vengano 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.

E) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è quello fissato a pag. 1 del presente avviso; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

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

G) 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.

H) Entro le ore 13.00 del 4 ottobre 2022 dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

I) 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 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.

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 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;
- 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 per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente** intestato alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, **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.

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.

J) 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.

K) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

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 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 sono determinate come indicato a pag. 1 del presente avviso. 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.

L) 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.

M) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura sopra indicato (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.); (b) **la quota a proprio carico pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; e (c) l'importo delle **spese necessarie per il trasferimento, ovvero sia le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché **per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge**, 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.

Con questo avviso si rende noto che ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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).

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

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, col presente avviso il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

N) 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.

O) Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare di seguito descritta, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto 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".

P) Per partecipare alle aste **non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Nel Comune di **Opera (MI) via Dei Platani n. 14**, piena proprietà del seguente lotto:

- **appartamento ad uso abitazione** posto al piano terra (rialzato) composto da disimpegno/ripostiglio, altro disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno, un soggiorno con angolo cottura e un ripostiglio adibito attualmente a servizio igienico, con annesso vano di cantina pertinenziale ubicato al piano seminterrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio **7 (sette)**, particella **115 (centoquindici)**, sub **714 (settecentoquattordici)**, via Dei Platani n. 10, piano T- S1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 76 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 76 mq, Rendita Euro 360,23.

Confini in contorno da nord ed in senso orario:

- **dell'appartamento:** parti comuni per due lati, vano scala comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di proprietà di terzi;

- **della cantina:** terrapieno parti comuni per due lati, vano scala comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Stato occupativo: gli immobili sopra descritti sono occupati da terzi, in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva n. 4278 - Serie 3T-, stipulato il 01/04/2016 e registrato telematicamente il 13/04/2016 presso l'ufficio di DPMI2 UT MILANO 6, con scadenza 31.03.2024.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato, arch. Claudio Stefanati, che qui si intende richiamata ed integralmente trascritta.

PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito del Notaio Gaia Martinez di Calcio (BG), stipulato il 05/06/2012 ai numeri di Rep. nn. 66 e Racc.47, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 07/06/2012 ai nn. 58025/39422 di formalità.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA-CATASTALE

Sul punto si richiama la perizia di stima dell'arch. Stefanati: *“Il fabbricato originario è stato edificato nel 1963 ed è stato interessato da ristrutturazione nel 2006. Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di OPERA in “ARBD / Ambiti residenziali a bassa densità” (secondo l'art. 75 in questi ambiti sono ammessi mediante procedimento edilizio diretto tutte le categorie d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione,*

ampliamento e ristrutturazione e sostituzione edilizia). L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio".

Pratiche edilizie:

- “- **NULLA OSTA EDILIZIO n. 26/1963** rilasciato il **12/07/1963** (SENZA TAVOLE DI PROGETTO)
- - **Autorizzazione di Abitabilità**, pratica 26/1963, rilasciata il **09/12/1967**, con riferimento al NULLA OSTA EDILIZIO n. 26/1963 del 12/07/1963
- - **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 01/2006** del 03/07/2006, prot. n. 12593/2006, pratica edilizia n.40/2006, per l'ampliamento del laboratorio con formazione di servizi, e lievi modifiche della sgoma e del perimetro dell'immobile sito in via dei Platani n. 10 (SENZA TAVOLE DI PROGETTO)
- - **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 06/2006** del 23/11/2006, prot. n. 0021449/2006, Pratica Edilizia n. 83/2006, per opere di ristrutturazione e recupero di sottotetto
- - **Comunicazione del Comune di Opera**, protocollo 0011169/2007 del 20/06/2007, relativa alla **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ** presentata in data **25/01/2007**, prot. n. 1809/2007, Pratica Edilizia n. 08/2007, in **variante al permesso di costruire 06/2006**
- - **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ** protocollo 0010980/2008 del **16/06/2008**, PER MODIFICHE INTERNE, in sostituzione della D.I.A. del 25/01/2007 prot. n. 1809, (CON TAVOLA DI PROGETTO = ULTIMA TAVOLA AUTORIZZATA)
- - **ATTESTAZIONE di AGIBILITA' del 02/12/2008**, protocollo 21411/2008 (con riferimento alla richiesta di agibilità presentata il 25/07/2008 prot. 13600) dalla quale si evince quanto segue: “dato atto che l'agibilità è da intendersi attestata per silenzio-assenso trascorso il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di agibilità (completa di tutta la documentazione necessaria) in caso di autocertificazione, di cui all'Art.20 comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, circa la conformità del progetto delle norme igienico- sanitarie, si ATTESTA che in data 04/01/2009 è maturato il silenzio-assenso relativamente alla richiesta di agibilità riferita all'edificio residenziale sito in VIA Del PLATANI n. 10 Opera, fatta salva la facoltà di procedere, nei successivi 180 giorni, ai controlli previsti dalla legge”.(ALLEGATO 6)
- - **TAVOLA DI PROGETTO** relativa alla DIA **prot. 10980 del 16/06/2008** (che ha sostituito la precedente DIA del 25/01/2007, prot. n. 1809 P.E. 08/2007 ed in variante al permesso di costruire 06/2006 P.E. 83/2006) (ALLEGATO 7)
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità:
- - **Autorizzazione di Abitabilità**, pratica 26/1963, **rilasciata il 09/12/1967**, con riferimento al

NULLA OSTA EDILIZIO n. 26/1963 del 12/07/1963

- - **ATTESTAZIONE di AGIBILITA' del 02/12/2008**, protocollo 21411/2008 (con riferimento alla richiesta di agibilità presentata il 25/07/2008 prot. 13600) dalla quale si evince quanto segue: *“dato atto che l'agibilità è da intendersi attestata per silenzio- assenso trascorso il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di agibilità (completa di tutta la documentazione necessaria) in caso di autocertificazione, di cui all'Art.20 comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, circa la conformità del progetto delle norme igienico- sanitarie, si ATTESTA che in data 04/01/2009 è maturato il silenzio-assenso relativamente alla richiesta di agibilità riferita all'edificio residenziale sito in VIA Del PLATANI n. 10 Opera, fatta salva la facoltà di procedere, nei successivi 180 giorni, ai controlli previsti dalla legge”.*

Conformità edilizia:

Il perito ha riscontrato le seguenti regolarità/irregolarità, e pertanto **non ha dichiarato la conformità edilizia dell'immobile** (cfr. pag. 10, 11, 12 e 13 della perizia di stima):

“Al sopralluogo l'appartamento e la cantina pignorati non risultavano conformi al disegno di progetto della DIA prot. 10980 del 16/06/2008. Il disegno di progetto non corrisponde allo stato di fatto dell'appartamento e della cantina di pertinenza. Le difformità tra lo stato di fatto dell'immobile ed il disegno di progetto consistono in:

- al posto del ripostiglio rappresentato sulla tavola di progetto è stato realizzato un bagno
- nell'angolo cottura del locale soggiorno/cucina, perpendicolarmente al muro di divisione con il ripostiglio (trasformato in bagno), è stato realizzato un muro a mezza altezza, avente base a forma di “T”, che non risulta rappresentato sul disegno di progetto
- lo stato di fatto della cantina di pertinenza dell'appartamento in oggetto risulta completamente diverso dal disegno di progetto: la cantina nello stato di fatto ha maggiore consistenza rispetto al disegno di progetto in quanto comprende le cantine 2, 3, 4, il locale caldaia e parte del disimpegno comune rappresentati sul disegno di progetto; nello stato di fatto la cantina al suo interno comprende un vano, avente superficie di 2,5 mq, nel quale è stato installato un lavandino ed una lavatrice.

Si precisa che l'appartamento non è dotato di balcone e che la superficie rappresentata con un doppio tratto sul disegno di progetto, all'esterno della porta-finestra della camera matrimoniale, corrisponde al muretto della sottostante fioriera posta sul piano di calpestio dell'area cortilizia comune.

Si segnala che la planimetria catastale in atti non corrisponde al disegno di progetto.

*Pertanto, a causa delle suddette difformità, lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto.***

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario:

- ***presentare la eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Opera*** comprendente gli eventuali interventi e modifiche da

predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti. Dopo aver regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio sarà necessario aggiornare la planimetria catastale. Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Opera per definire l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune comprendente gli eventuali interventi e modifiche da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti, al fine di regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile. Costi orientativi: € 5.000,00 comprendenti i costi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed una ammenda di € 1.000.

Si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Opera per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

Dai costi sopra stimati sono escluse eventuali ammende superiori a quella preventivata e/o eventuali interventi richiesti dalle autorità competenti del Comune di Opera. Si segnala inoltre che il futuro aggiudicatario, dopo aver regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio e catastale, dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune l'Agibilità fornendo la necessaria documentazione tecnica prevista dalle vigenti normative”.

Conformità catastale:

Il perito ha riscontrato le seguenti regolarità/irregolarità e pertanto **non ha chiarato la conformità catastale dell'immobile** (cfr. pag. 14 perizia di stima):

“Al sopralluogo l'appartamento e la cantina pignorati non risultavano conformi alla planimetria catastale. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile. La planimetria catastale inoltre non corrisponde al disegno di progetto. Le difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale consistono in:

- al posto del ripostiglio rappresentato sulla planimetria catastale è stato realizzato un bagno
- le altezze misurate variano da 2,89 m a 2,91 m circa, mentre invece sulla planimetria catastale è riportata l'altezza di 2,93 m

Si segnala che nello stato di fatto la palazzina residenziale, di cui è parte l'appartamento in oggetto, ha il numero civico 14 anziché 10 come invece è indicato nella planimetria catastale ed anche nella visura storico catastale.

Si precisa che l'appartamento non è dotato di balcone e che la superficie rappresentata con un doppio tratto sulla planimetria catastale, all'esterno della porta-finestra della camera matrimoniale, corrisponde al muretto della sottostante fioriera posta sul piano di calpestio dell'area cortilizia comune.

Sono regolarizzabili mediante:

sarà necessario dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile, come meglio evidenziato nel cap. 7.2, aggiornare la planimetria catastale al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità sia edilizia che catastale. Costi stimati: € 400,00".

Si richiama in ogni caso la relazione di stima redatta dall'arch. Claudio Stefanati, redatta il 20.01.2022 e depositata telematicamente nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano il 24.01.2021, che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata sui siti: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net, www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.venditepubblichenotarili.notariato.it, www.immobiliare.it, nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it, unitamente all'ordinanza di delega, alle planimetrie, alle foto; nonché per estratto sui Quotidiani La Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

AVVERTENZE PER L'AGGIUDICATARIO O PER L'ASSEGNETARIO

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. C.P.C., dell'art. 17, 3° co. L. 23/08/1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15/10/2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario 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. Detti importo verranno richiesti al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovranno essere versati entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.

Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le 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.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Custode dell'immobile è il sottoscritto Avvocato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Gestore della vendita telematica è **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL**, di cui si riportano i recapiti telefonici e telematici per l'assistenza agli utenti in fase di presentazione dell'offerta e durante le operazioni di vendita:

Per assistenza telefonica +39 0444346211;

Per assistenza telematica aste@fallco.it

Avv. Adriana Trapa, con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2: per informazioni telefoniche il martedì: tel. 02.6691682, Fax 02.56561761, e-mail: adriana.trapa@libero.it

Milano, 6 giugno 2022

Il Professionista Delegato

Avv. Adriana Trapa