

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE III**

**GIUDICE DOTT.SSA CHIEFFO**

**ORIGINALE**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari n. **741/2020 R.G.E.**, n. **1101/2020 R.G.E.** e n. **1103/2020 R.G.E.**, l'avv. Francesco De Zuani con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Idamaria Chieffo alle operazioni di vendita dei sottodescritti immobili, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili in **TRE LOTTI**

**LOTTO UNO**

in Comune di **Lainate (MI)**, **viale Eugenio Villoresi n. 21**, **via della Pace n. 11**

porzione di villetta bifamiliare composta da due piani fuori terra adibiti ad abitazione e dal piano seminterrato ad uso vani di servizi con annesso giardino al piano terra, oltre a pertinenziale box ad uso autorimessa al piano seminterrato, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **17**, particella **618**, subalterno **1**, viale Eugenio Villoresi n. 21, piano P1-S1-T, categoria A/7, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 161 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 157 mq, rendita Euro 764,36 - la porzione di villetta;
- foglio **17**, particella **618**, subalterno **2**, via della Pace n. 11, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, superficie catastale 34 mq, rendita Euro 79,02 - il box ad uso autorimessa.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: viale Villoresi dal quale si accede, proprietà di terzi alla particella 617, passaggio comune alla particella 615 (via della Pace) e proprietà di terzi particella 619.

**LOTTO DUE**

in Comune di **Lainate (MI)**, **viale Eugenio Villoresi n. 7**

appartamento al piano primo composto da due locali oltre servizi, con annesso vano di cantina e pertinenziale box ad uso autorimessa al piano seminterrato, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **18**, particella **31**, subalterno **706**, viale Eugenio Villoresi n. 7, piano 1-S1, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 52 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita Euro 240,15 - l'appartamento;

-foglio **18**, particella **540**, subalterno **10**, viale Eugenio Villoresi n. 7, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 35,58 - il box ad uso autorimessa.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: prospetto su viale Villoresi, proprietà di terzi, ballatoio comune, prospetto su cortile comune e proprietà di terzi.

Coerenze da Nord in senso orario del vano di cantina: corridoio comune da cui si accede, cantina di proprietà di terzi, terrapieno e cantina di proprietà di terzi.

Coerenze da Nord in senso orario del box autorimessa: terrapieno, box di proprietà di terzi, corsello box da cui si accede e box di proprietà di terzi.

### **LOTTO TRE**

in Comune di **Rho (MI)**, via **Bruno Buozzi n. 6**

appartamento disposto su due livelli al piano secondo e terzo (sottotetto) collegati tra loro tramite scala interna di proprietà esclusiva, composto da quattro locali oltre cucina servizi al piano secondo e tre locali oltre servizi e ripostiglio al piano terzo (sottotetto), con annessi due vani di cantina e pertinenziale box ad uso autorimessa tutti al piano interrato, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **3**, particella **770**, subalterno **23**, via Bruno Buozzi snc, piano S1-2-3, categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 281 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 272 mq rendita Euro 1.391,85 - l'appartamento ed i vani di cantina;

-foglio **3**, particella **770**, subalterno **39**, via Bruno Buozzi snc, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 45 mq, superficie catastale 46 mq, rendita Euro 204,52 - il box ad uso autorimessa.

Coerenze da Sud in senso orario dei locali al piano secondo dell'appartamento: prospetto sulla particella 780, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comuni, prospetto su cortile comune alla particella 770, vano scala - pianerottolo comuni e appartamento di proprietà di terzi.

Coerenze da Sud in senso orario dei locali al piano terzo (sottotetto) dell'appartamento: prospetto sulla particella 780, prospetto su cortile comune alla particella 770 e proprietà

di terzi.

Coerenze da Sud in senso orario in un sol corpo dei vani di cantina: corridoio comune da cui si accede, vano scala comuni e proprietà di terzi per due lati.

Coerenze da Sud in senso orario del box ad auso autorimessa: corridoio comune di accesso alle cantine, box di proprietà di terzi, corsello comune da cui si accede e box di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e relativi allegati depositati in atti e redatti dall'esperto, arch. Valentina Pirone.

A tal fine

### AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **22 novembre 2022 alle ore 9,00** con collegamento al sito internet "[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)" gestito da Astalegale.net s.p.a. in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base, relativo al **lotto uno**, come stabilito nella suddetta ordinanza di delega, è fissato in **Euro 310.000,00 (trecentodiecimila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di Euro **5.000,00 (cinquemila/00)**.

Il prezzo base, relativo al **lotto due**, come stabilito nella suddetta ordinanza di delega, è fissato in **Euro 85.000,00 (ottantacinquemila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di Euro **1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Il prezzo base, relativo al **lotto tre**, come stabilito nella suddetta ordinanza di delega, è fissato in **Euro 600.000,00 (seicentomila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di Euro **5.000,00 (cinquemila/00)**.

Custode degli immobili pignorati è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con i debitori o gli occupanti, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Al fine di visitare le unità immobiliari, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo.

Le offerte di acquisto **che devono essere depositate entro le ore 13,00 del giorno 21 novembre 2022**, andranno 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:

- i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- 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 ndicate le undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'offerente risieda 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*.

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "*Procedura esecutiva n. 741/2020 R.G.E.*", utilizzando il seguente codice **IBAN: IT89O032670160000100000082** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

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;

-in caso di soggetto offerente minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno

c)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;

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

d)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;

-in caso di offerta formulata da più persone,

e)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;

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

f)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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile 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.

**L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il giorno 22 novembre 2022 a partire dalle ore 9,00.**

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli

altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

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

**Offerta minima** relativa al **lotto uno** pari ad **Euro 232.500,00** (duecentotrentaduemilacinquecento/00).

**Offerta minima** relativa al **lotto due** pari ad **Euro 63.750,00** (sessantatremilasettecentocinquanta/00).

**Offerta minima** relativa al **lotto tre** pari ad **Euro 457.500,00** (quattrocentocinquantasettemilacinquecento/00).

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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e 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 l'offerta.

**La gara**, che si svolgerà in **modalità telematica asincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e **avrà la durata pari a ventiquattro ore**.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, con i seguenti rilanci minimi

-lotto uno: Euro 5.000,00 (cinquemila/00);

-lotto due: Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)

-lotto tre: Euro 5.000,00 (cinquemila/00);

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.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque 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.

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 a mezzo posta elettronica certificata 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.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione denominato: *“Procedura esecutiva n. 741/2020 R.G.E.”*.

Il predetto termine è soggetto a sospensione feriale dei termini ma non potrà essere prorogato.

L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo del prezzo e delle spese, dovrà consegnare presso lo Studio del professionista delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f).

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.

Si fa presente che, per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode giudiziario 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.

\*\*\*

## LOTTO UNO

Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito al loro attuale stato occupativo, si fa presente che gli stessi sono abitati dai debitori esecutati.

In relazione alla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si richiama quanto accertato dall'esperto arch. Valentina Pirone nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente a tutti i documenti allegati: *"In seguito alla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate si è potuto riscontrare che non sono presenti contratti di locazione, per questo motivo si considerano gli immobili "liberi al decreto di trasferimento" (all. n. 4)"*.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si dà atto che gli immobili sopra descritti sono stati edificato in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo si riporta quanto dichiarato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: *"Il villino in oggetto è stato costruito in forza di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Lainate il 10 aprile 1992 n. 45/92 e successive varianti del 06/11/1992 prot. 13588, del 20/09/1993 prot. 14219 e la terza del 10/02/1994 prot. 22274. La villa oggetto del presente procedimento viene identificata nei grafici Villa D del corpo 2. In seguito non si sono susseguite altre pratiche edilizie. Gli immobili NON sono assoggettati ad alcun vincolo storico artistico o ambientale"*.

In punto di conformità edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal predetto esperto nella succitata relazione di stima: *"7.1 Conformità edilizia e catastale.*

*7.1.a Conformità edilizia Corpo a) Villino. Confrontando l'ultimo titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 22/03/2022, si sono riscontrate alcune difformità:*

- *Al piano terra la parete divisoria tra l'ingresso ed il soggiorno non è presente;*
- *Al piano terra l'ambiente destinato alla cucina è stato adibito a studio, conservando comunque gli impianti;*

*- Al piano seminterrato la cantina 1 è stata adibita a cucina.*

*Per questo si può dichiarare che l'immobile NON è regolare dal punto di vista edilizio.*

*Corpo b) Box*

*Il box risulta conforme.*

*7.1.b Conformità catastale Corpo a) Villino*

*Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 22/03/2022, si sono rilevate le seguenti difformità:*

*- Al piano terra la parete divisoria tra l'ingresso ed il soggiorno non è presente;*

*- Al piano terra l'ambiente destinato alla cucina è stato adibito a studio;*

*- Al piano seminterrato la cantina 1 è stata adibita a cucina.*

*Per questo si può dichiarare che l'immobile NON è regolare dal punto di vista catastale.*

*Corpo b)*

*Il box risulta conforme.*

*7.2 Regolarizzazione edilizia e catastale*

*- Rimuovere la cucina dal piano S1, destinato a cantina e quindi non adatto ad ospitare ambienti con permanenza di persone, e ripristinarla al piano terra. I costi si aggirano intorno ai 1.500,00€;*

*- Presentazione al Comune di Lainate di Cila in sanatoria per la demolizione della parete del soggiorno e seguente aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di Docfa all'agenzia delle Entrate sezione Territorio. I costi si aggirano intorno ai 2.500,00 €”.*

*Si segnala altresì quanto dichiarato dall'esperto alla pagina due della succitata relazione di stima: “Si precisa che in data 23/03/2010, a rogito notaio ..., rep. n. ..., registrato all'agenzia delle ... serie IT n. ..., trascritto a ... ai nn. ..., -omissis- conferiscono gli immobili oggetto della presente relazione al trust denominato “...”. I trustee del trust sono gli stessi disponenti, i signori -omissis-. In questa data i coniugi si trovano in regime di comunione legale dei beni.*

*A margine della trascrizione del succitato Trust risultano le seguenti annotazioni:*

*ANNOTAZIONE NN. ... del ... in forza della sentenza n. ... emessa dal Tribunale Ordinario di Milano in data 05/01/2016 e successiva n. ... emessa dalla Corte d'Appello di Milano, si dichiara l'inefficacia ex art. 2901 C.C. nei confronti di ..., quale incorporante della ..., degli atti di disposizione e segregazione operati dai convenuti con*

*trascrizione sopra indicata.*

*ANNOVAZIONE NN. ... del ... in forza della Sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 24/07/2017 n. ... è stato revocato e per l'effetto dichiarato inefficace nei confronti di Credito Valtellinese, l'atto di conferimento in trust sopra indicato"*

\*\*\*

## **LOTTO DUE**

Gli immobili sono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito al loro attuale stato occupativo, si fa presente che gli stessi si trovavano nella disponibilità di un debitore esecutato.

In relazione alla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si richiama quanto accertato dall'esperto arch. Valentina Pirone nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente a tutti i documenti allegati:” *In seguito alla richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate si è potuta riscontrare l'esistenza di un contratto di locazione ad uso abitativo per l'immobile sito nel comune di Lainate ed identificato al foglio 18, p.lla 31, sub. 706, oggetto della presente procedura. Il suddetto contratto è stato stipulato in data 01/12/2016 e registrato il 12/12/2016 presso l'ufficio territoriale di Rho al n. ... serie 3T. Durata del contratto dal 01/12/2016 al 30/11/2017 per un corrispettivo annuo di 4.680,00 €”.*

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si da atto che il fabbricato ove sono ubicati gli immobili sopra descritti è stato edificato in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: “*Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è stato acquistato nel 1991. In seguito il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Lainate, rispettivamente, al n. 174/94 - P.E. n. 22185/94 (prot. n. 22185) del 22/12/1994, variante del 20/08/1998 P.E. 2073/98 (prot. 2073), variante del 05/05/1999 n. 51/99 per il piano secondo e sottotetto. La richiesta di abitabilità è stata presentata in data 26/01/2000. Inoltre la proprietà ha edificato al piano interrato un fabbricato composto da n.ro 12 boxes ad uso autorimesse private in forza di denuncia inizio lavori (DIA n. 8000) presentata al comune di Lainate in data 14/04/1997. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto fa parte di “Area B2 - Residenziali a stecche*

*- palazzine - torri.” L’immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale”.*

In punto di conformità edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal predetto esperto nella succitata relazione di stima:” 7.1 Conformità edilizia e catastale. 7.1.a Conformità edilizia. Confrontando l’ultimo titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 07/03/2022, non si sono riscontrate difformità:

*Per questo si può dichiarare che l’immobile è regolare dal punto di vista edilizio.*

7.1.b Conformità catastale Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 07/03/2022, non si sono rilevate difformità.

*Per questo si può dichiarare che l’immobile è regolare dal punto di vista catastale. Anche il box risulta conforme sia dal punto di vista edilizio che catastale. 7.2 Regolarizzazione edilizia e catastale. Non è necessaria alcuna regolarizzazione”.*

Si segnala altresì quanto dichiarato dall’esperto alla pagina due della succitata relazione di stima: “*Si precisa che in data 23/03/2010, a rogito notaio ..., rep. n. ..., registrato all’agenzia delle ... serie IT n. ..., trascritto a ... ai nn. ..., -omissis- conferiscono gli immobili oggetto della presente relazione al trust denominato “...”. I trustee del trust sono gli stessi disponenti, i signori -omissis-. In questa data i coniugi si trovano in regime di comunione legale dei beni.*

*A margine della trascrizione del succitato Trust risultano le seguenti annotazioni:*

*ANNOTAZIONE NN. ... del ... in forza della sentenza n. ... emessa dal Tribunale Ordinario di Milano in data 05/01/2016 e successiva n. ... emessa dalla Corte d’Appello di Milano, si dichiara l’inefficacia ex art. 2901 C.C. nei confronti di ..., quale incorporante della ..., degli atti di disposizione e segregazione operati dai convenuti con trascrizione sopra indicata.*

*ANNOTAZIONE NN. ... del ... in forza della Sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 24/07/2017 n. ... è stato revocato e per l’effetto dichiarato inefficace nei confronti di Credito Valtellinese, l’atto di conferimento in trust sopra indicato”.*

\*\*\*

## **LOTTO TRE**

Gli immobili sono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito al loro attuale stato occupativo, si fa presente che gli stessi sono utilizzati da

un debitore esecutato.

In relazione alla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate, si richiama quanto accertato dall’esperto arch. Valentina Pirone nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all’acquisto unitamente a tutti i documenti allegati: *“Non sono presenti contratti di locazione, per questo motivo si considerano gli immobili “liberi al decreto di trasferimento” - si veda all. 3”*.

Ai sensi dell’art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell’art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si da atto che il fabbricato ove sono ubicati gli immobili sopra descritti è stato originariamente costruito in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella succitata perizia di stima: *“La costruzione del fabbricato di cui fa parte l’immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data posteriore al 1967, in forza di “Permesso di costruire” del 2004. Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risultano fare parte della zona “TUC-A Ambiti prevalentemente residenziali - Perimetro Distretto Urbano del commercio”. L’immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.*

*7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8):*

*Vista la Convenzione di cui all’atto a rogito notaio ... in data 22/04/2004 al n. rep. ... a ... in data ... al n. ... Serie 1 e trascritto presso l’Ufficio provinciale di Milano dell’Agenzia del Territorio di ... ai nn. ..., tra il Comune di ... e la Parrocchia di ..., per l’attuazione del piano di lottizzazione denominato “S1-4” sito a Rho in frazione Passirana e compreso tra le vie Casati - Buoizzi - Ancona per la realizzazione di fabbricati destinati a residenza e ad attività terziaria o commerciale,*

*In data 05/11/2004 la Società ... ha ottenuto dal Comune di Rho, in esecuzione di quanto previsto nella suddetta Convenzione, Permesso di Costruzione n. C52/2004 per la costruzione di due palazzine ad uso residenziale e terziario/commerciale.*

*Per ultimare la costruzione la società ha presentato le seguenti varianti:*

*-D.I.A. del 12/08/2005 prot. n. 0041091A (Pratica D481/2005 e successiva integrazione della stessa presentata in data 06/10/2005 al prot. n. 49582;*

*-D.I.A. del 27/07/2006 prot. n. 40887A per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti (Pratica D405/2006 e successiva integrazione della stessa presentata in data*

27/09/2006 al prot. n. 49167;

-D.I.A. del 18/06/2007 prot. n. 32324A (Pratica D327/2007).

La società ha presentato in data 01/08/2007 al n. 40213 A di protocollo generale Comunicazione di fine lavori.

Il Comune di Rho ha rilasciato il Certificato di Abitabilità dell'intero fabbricato in data 15/05/2008 (pratica n. AG 94/2007).

Inoltre il Comune ha richiesto atto di Asservimento dei box e tale atto è stato sottoscritto il 12/09/2007 per notaio ..., al rep. n. ..., registrato a Milano 6 in data ... al n. ...Serie 1T e trascritto presso ... ai nn. ... in base al quale è stato costituito il rapporto di pertinenza previsto tra gli appartamenti recuperati dai sottotetti e i relativi spazi a parcheggio e partitamente risultano asserviti a ciascuna singola unità immobiliare i relativi spazi parcheggio. In particolare il box identificato al mapp. 770 sub. 39 è vincolato all'appartamento identificato al mapp. 770 sub. 23".

In punto di conformità edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal predetto esperto nella succitata relazione di stima: "7.2 Conformità edilizia e catastale.

7.2.a Conformità edilizia.

Confrontando l'ultimo titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 07/03/2022, si sono potute riscontrare alcune difformità:

- Al piano secondo è presente un ingresso secondario dalla scala A, non riportato nel grafico;
- Al piano terzo, in entrambe le camere da letto, gli arredi fissi hanno misure inferiori rispetto a quanto dichiarato sul grafico;
- Al piano terzo, nel soggiorno, è presente un angolo cottura non dichiarato sul grafico;
- Al piano terzo, nel soggiorno, non sono state realizzate due finestre a tetto presenti sul grafico;
- Al piano terzo, nel bagno padronale, sono state realizzate due pareti in posizione diversa rispetto a quanto dichiarato nei grafici ed anche la posizione dei sanitari non è conforme;
- Al piano terzo, tra sala e camera 1, non sono state realizzate due pareti divisorie tali da permettere la creazione dell'antibagno e la riduzione della superficie della camera.
- Al piano interrato il box è largo 8,00 m quindi è la somma dei due box adiacenti, in

*pratica non è stata realizzata la parete divisoria interna.*

*Per i suddetti motivi, si può dichiarare che sia l'appartamento che il box NON sono regolari dal punto di vista edilizio.*

#### *7.2.b Conformità catastale*

*Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 07/03/2022, si sono potute riscontrate alcune difformità:*

- Al piano secondo è presente un ingresso secondario dalla scala A;*
- Al piano terzo, in entrambe le camere da letto, gli arredi fissi hanno misure difformi;*
- Al piano terzo nel soggiorno è presente un angolo cottura;*
- Al piano terzo nel soggiorno non sono state realizzate due finestre a tetto;*
- Al piano terzo nel bagno padronale sono state realizzate due pareti in posizione diverse rispetto alla planimetria catastale;*
- Al piano terzo tra sala e camera 1 non è stata realizzata la parete necessaria a creare l'antibagno.*

*Per i suddetti motivi, si può dichiarare che l'immobile NON è regolare dal punto di vista catastale.*

#### *7.3 Regolarizzazione edilizia e catastale*

*Le suddette irregolarità sono regolarizzabili mediante presentazione al Comune di Rho di Scia in sanatoria e successivo aggiornamento della planimetria catastale presso il servizio territorio dell'Agenzia delle Entrate tramite presentazione di documento DOCFA. I costi della regolarizzazione si aggirano intorno ai 5.000,00 €".*

*Si segnala altresì quanto dichiarato dall'esperto alla pagina due della succitata relazione di stima: "Si precisa che in data 23/03/2010, a rogito notaio ..., rep. n. ..., registrato all'agenzia delle ... serie IT n. ..., trascritto a ... ai nn. ..., -omissis- conferiscono gli immobili oggetto della presente relazione al trust denominato "...". I trustee del trust sono gli stessi disponenti, i signori -omissis-. In questa data i coniugi si trovano in regime di comunione legale dei beni.*

*A margine della trascrizione del succitato Trust risultano le seguenti annotazioni:*

*ANNOTAZIONE NN. ... del ... in forza della sentenza n. ... emessa dal Tribunale Ordinario di Milano in data 05/01/2016 e successiva n. ... emessa dalla Corte d'Appello di Milano, si dichiara l'inefficacia ex art. 2901 C.C. nei confronti di ..., quale incorporante della ..., degli atti di disposizione e segregazione operati dai convenuti con*

*trascrizione sopra indicata.*

*ANNOTAZIONE NN. ... del ... in forza della Sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 24/07/2017 n. ... è stato revocato e per l'effetto dichiarato inefficace nei confronti di Credito Valtellinese, l'atto di conferimento in trust sopra indicato”.*

\*\*\*

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

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano altresì gli interessati all'acquisto che 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si fa comunque avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si informano gli interessati all'acquisto l'eventuale assenza di menzione del certificato di abitabilità/agibilità nella relazione tecnico-estimativa, fa presumere che lo stesso non sia mai stato rilasciato.

Si rendono edotti gli interessati all'acquisto che, nel decreto di trasferimento, saranno ordinati di cancellazione esclusivamente i pignoramenti e le ipoteche mentre ogni altra formalità trascritta non potrà essere annotata di cancellazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Si fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)" - "[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)" - "[www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it)" "[www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it)" - "[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)" - "[www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it)" - "[www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it)" e nella sezione annunci del sito Repubblica.it si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Inoltre, sui quotidiani "*Corriere della Sera*" - "*Leggo*" - "*Repubblica*" e "*Metro*" sarà pubblicato un estratto del presente avviso.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano, Via Festa Del Perdono 1

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, lì 1 settembre 2022

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco De Zuani

