

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**RGE N. 969/2021 +1261/2021**

**G.E. Dott.ssa Marianna Galioto**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA "ASINCRONA"**  
[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]

Il sottoscritto avv. Giovanni Antonio Santoro, del Foro di Milano e con domicilio eletto -ai fini di tutti gli atti della presente procedura esecutiva immobiliare- presso il proprio studio in Milano, Via De Amicis n.47, tel. 02/55192111, professionista delegato alla vendita e referente della presente procedura esecutiva -vista l'ordinanza di delega con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che "la vendita abbia luogo con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura";

- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- vista la nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, quale gestore della vendita telematica, di **Zucchetti Software Giuridico Srl che opererà con il proprio portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**;

**AVVISA**

che il **19 DICEMBRE 2023**

- alle ore **14,30** per gli immobili siti in **Boffalora Sopra Ticino (MI) - Lotto Unico**;
- alle ore **14.45** per gli immobili siti in **Magenta (MI)** costituenti il **Lotto 1** (Capannone commerciale con annesso deposito: **NCEU Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 3**);
- alle ore **15.00** per gli immobili siti in **Magenta (MI)** costituenti il **Lotto 2** (Capannone ad uso deposito: **NCEU Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 701**);
- alle ore **15.15** per gli immobili siti in **Magenta (MI)** costituenti il **Lotto 3** (Magazzino: **NCEU Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 6**);
- alle ore **15.30** per gli immobili siti in **Magenta (MI)** costituenti il **Lotto 4** (Deposito: **Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 5**);
- alle ore **15.45** per gli immobili siti in **Magenta (MI)** costituenti il **Lotto 5** (Autorimessa: **Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 4**);
- alle ore **16.00** per gli immobili siti in **Magenta (MI)** costituenti il **Lotto 6** (Appartamento: **NCEU Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 9**);
- alle ore **16.15** per gli immobili siti in **Magenta (MI)** costituenti il **Lotto 7** (Appartamento: **NCEU Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 7**);
- alle ore **16.30** per gli immobili siti in **Magenta (MI)** costituenti il **Lotto 8** (Appartamento: **NCEU Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 8**);

tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) si procederà all'esame delle offerte ed alle operazioni di **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona**, dei seguenti immobili pignorati:

**A)- IMMOBILI IN BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) LOTTO UNICO**

**Unità n.1**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI), Strada Della Folletta n. 31 intera piena proprietà di porzione di villa bifamiliare composta da piano terra (ampia zona soggiorno/pranzo/cucina, una camera e due bagni), piano primo sottotetto (diversi locali non destinati a fini abitativi ma a rispostigli e due bagni), e piano interrato; con annessa autorimessa pertinenziale (attualmente adibita impropriamente ad ufficio). È inoltre compresa la comproprietà indivisa dell'area scoperta pertinenziale esterna (mappale 515 E.U.), il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Boffalora Sopra Ticino come segue:

Foglio 8, Mappale 515, Subalterno 2, Strada Della Folletta piano: T-1-S1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 10, Superficie Catastale - , Rendita Euro 1.110,38. (porzione di villetta)

Foglio 8, Mappale 515, Subalterno 5, Strada Della Folletta piano: T, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 58, Superficie Catastale mq. 66, Rendita Euro 128,80 (Autorimessa pertinenziale).

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: cortile comune al mappale 515, proprietà stessa ditta Subalterni 4 e 3, cortile comune pertinenziale al mappale 515.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che *“l'immobile non risulta pienamente conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati ed occorrerà intraprendere piccoli interventi edilizi per renderlo conforme nella distribuzione interna, un piccolo intervento di allargamento del corridoio del bagno al piano terra e lo smantellamento dell'ufficio dall'autorimessa.*

*Inoltre occorrerà regolarizzare presso il Comune la porzione interrata realizzata in aggiunta ed anche l'intercapedine anche dal punto di vista del collaudo statico.*

*Inoltre ancora risulterebbe indicativamente una maggior SLP al piano terreno di ca. mq. 2,00 ed altrettanto la superficie del soppalco – salvo appunto verifiche più puntuali.*

*Infine occorrerà, previo rilievo con strumentazione topografica specialistica – stazione celerimetrica totale – riportare esattamente lo stato del terreno, quote altimetriche, piantumazione, canale di scolo, stagno, etc. ed acquisire un'ulteriore Autorizzazione Paesaggistica a sanatoria il cui rilascio sarà a discrezione dei vari enti preposti alla tutela del Paesaggio cui l'intero compendio è assoggettato come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica”. Il Tecnico precisa altresì che: “L'immobile de quo è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio, geologici ed idrogeologici come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto. Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del D.Lgs. 42/2004”. **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.***

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** La porzione di villa è occupata senza titolo opponibile ed è pertanto da considerarsi giuridicamente libera ai fini della presente procedura esecutiva. Per tale immobile è stato già emesso dal Tribunale di Milano ordine di liberazione. L'autorimessa risulta invece occupata con contratto di locazione, opponibile alla presente esecuzione, con durata sei + sei anni a far data dal 15/07/2020 (importo canone annuo 9.600,00 euro); pertanto l'autorimessa viene alienata occupata e non sarà oggetto di liberazione da parte della procedura.

## **Unità n.2**

In Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI), Strada Della Folletta n. 31 intera piena proprietà di porzione di villa bifamiliare composta da piano terra (ampia zona soggiorno/pranzo/cucina, una camera e due bagni), piano primo sottotetto (diversi locali non destinati a fini abitativi ma a rispostigli e due bagni), e piano interrato; con annessa autorimessa pertinenziale (attualmente adibita impropriamente ad ufficio). È inoltre compresa la comproprietà indivisa dell'area scoperta pertinenziale esterna (mappale 515 E.U.), il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Boffalora Sopra Ticino come segue:

Foglio 8, Mappale 515, Subalterno 3, Strada Della Folletta piano: T-1-S1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 10, Superficie Catastale - , Rendita Euro 1.110,38. (porzione di villetta)

Foglio 8, Mappale 515, Subalterno 4, Strada Della Folletta piano: T, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 58, Superficie Catastale mq. 66, Rendita Euro 128,80 (Autorimessa pertinenziale).

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: cortile comune al mappale 515, proprietà stessa ditta Subalterni 2 e 5.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che *“l'immobile non risulta pienamente conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati ed occorrerà intraprendere piccoli interventi edilizi per renderlo conforme nella distribuzione interna, un piccolo intervento di allargamento*

del corridoio del bagno al piano terra e lo smantellamento dell'ufficio dall'autorimessa. Inoltre occorrerà regolarizzare presso il Comune la porzione interrata realizzata in aggiunta ed anche l'intercapedine anche dal punto di vista del collaudo statico. Inoltre ancora risulterebbe indicativamente una maggior SLP al piano terreno di ca. mq. 2,00 ed altrettanto la superficie del soppalco – salvo appunto verifiche più puntuali. Infine occorrerà, previo rilievo con strumentazione topografica specialistica – stazione celerimetrica totale – riportare esattamente lo stato del terreno, quote altimetriche, piantumazione, canale di scolo, stagno, etc. ed acquisire un'ulteriore Autorizzazione Paesaggistica a sanatoria il cui rilascio sarà a discrezione dei vari enti preposti alla tutela del Paesaggio cui l'intero compendio è assoggettato come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica". Il Tecnico precisa altresì che: "L'immobile de quo è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio, geologici ed idrogeologici come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto. Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del D.Lgs. 42/2004". **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** La porzione di villa risulta attualmente libera da persone, vi sono solo alcuni beni mobili. L'autorimessa risulta invece occupata con contratto di locazione, opponibile alla presente esecuzione, con durata sei + sei anni a far data dal 15/07/2020 (importo canone annuo 9.600,00 euro); pertanto l'autorimessa viene alienata occupata e non sarà oggetto di liberazione da parte della procedura.

### **Unità n.3**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI), Strada Della Folletta intera piena proprietà di appezzamenti di terreno contraddistinti al NCT del predetto Comune come segue:

Foglio 8, Mappale 516, Qualità Prato Irriguo Classe 1, ha 1, are 29 ca 50, Deduz. IH11A, Reddito Dominicale Euro 95,64, Reddito Agrario Euro 86,95;

Foglio 8, Mappale 664, Qualità Prato Irriguo Classe 1, are 33 ca 80, Deduz. IH11A, Reddito Dominicale Euro 24,96, Reddito Agrario Euro 22,69;

Foglio 8, Mappale 665, Qualità Prato Irriguo Classe 1, ca 70, Deduz. IH11A, Reddito Dominicale Euro 0,52, Reddito Agrario Euro 0,47

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: mappali 162 e 279, mappale 312, mappale 679, mappale 195, mappale 296, strada della Folletta, mappale 515.

Il perito rileva che "solo una piccola "striscia" di terreno posta verso il confine con il mappale 515 – area di pertinenza dei suddetti Lotti n. 1) e n.2) relativi alla villa bifamiliare sopra citata – risulta edificabile e vista appunto la minima consistenza non se ne tiene conto ed il terreno sarà stimato come terreno agricolo". **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

### **B)- IMMOBILI IN MAGENTA CORSO EUROPA N.90**

#### **LOTTO 1**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Magenta (MI) Corso Europa n.90 intera piena proprietà di porzione di capannone ai piani rialzato e seminterrato attualmente adibito a negozio, censito al NCEU del predetto Comune al Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 3, Corso Europa n. 90 piano: T-S1, Categoria D/8 Rendita Euro 4.627,45.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario e per entrambi i piani: porzione di capannone stesso mappale 14, cortile stesso mappale 14 sui restanti lati.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che "Vi sono lievi differenze comportanti complessivamente una minor superficie coperta rispetto a quella suo tempo assentita (fatte salve misurazioni più puntuali) in considerazione dei conteggi riportati nella pratica edilizia e dunque la scrivente ritiene dette differenze non influenti sull'ammissibilità edilizia ed urbanistica del bene come al tempo autorizzato. Da segnalare che le finestre sono state successivamente chiuse da pannellature in PVC senza che ne sia stata reperita l'autorizzazione. Confrontando la planimetria di progetto a pag. 19 dell'allegato 14.6) con lo schema planimetrico di seguito riportato

se ne deduce inoltre che è stata realizzata una compartimentazione sia tra la zona di vendita e quella degli uffici sia con il magazzino sul retro .... In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi l'immobile non risulta pienamente conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati ma a parere della scrivente regolarizzabili con una pratica edilizia a sanatoria - previo accurato rilievo dello stato di fatto - ex art. 34.2 D.P.R. 380/2001 oppure ex art 37 D.P.R. 380/2001 in base alla valutazione tecnica circa l'epoca della realizzazione delle dette differenze. Detta procedura, per le modifiche esterne, potrà essere avviata dopo la procedura prevista dall'art. 167 c.4 D.Lgs 42/2004 essendo tutto il compendio vincolato ai sensi art. 142 lett. f) del D.lgs. 42/2004 s.m.i. suddetto. Si esclude la possibilità di utilizzo dell'art. 6bis D.P.R. 380/2001 in quanto dette difformità sem-brano risalire ad epoca meno recente. A parte la sanzione amministrativa - non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio - occorrerà verificare la situazione strutturale (non avendo reperito nel fascicolo edilizio la corrispondente pratica del Genio Civile) ed impiantistica (anche di aero-illuminazione poiché sono state chiuse tutte le finestre) e con molta probabilità intraprendere piccoli interventi edilizi per rendere lo stato dei luoghi idoneo appunto sia dal punto di vista igienico sia edilizio. Ove il deposito sottostante venga usato come autorimessa, data la capienza, occorrerà munirsi di visto antincendi. Per dette operazioni, compresa la regolarizzazione della planimetria catastale, la scrivente ritiene di poter applicare una decurtazione di Euro 50.000,00 a forfait anche in considerazione delle spese tecniche. Si precisa che la costruzione è stata realizzata teoricamente al di fuori della fascia di rispetto stradale ma che detto "rispetto" non è stato oggetto di accertamento. Inoltre, dalla mappa catastale risulta che al tempo non vi fossero costruzioni edilizie antistanti". Il Tecnico precisa altresì che: "L'immobile de quo è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio – parte 3a art. 142 lett. f) D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., vincoli geologici ed idrogeologici oltre alla presenza di elettrodotta come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui allegato 13) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto. Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del D.Lgs. 42/2004".

**Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** Le unità immobiliari risultano occupate con contratto di locazione, opponibile alla presente procedura, sottoscritto il 20/05/2021 con durata 6 + 6 anni a partire dalla data di stipula e con un canone annuo di Euro 36.000,00 +iva; **pertanto vengono alienate occupate e non saranno oggetto di liberazione da parte della procedura.**

## **LOTTO 2**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Magenta (MI) Corso Europa n.90 intera piena proprietà di porzione di capannone ai piani terreno e primo (ammezzato), il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del predetto Comune come segue: Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 701, Corso Europa n. 90 piano: T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 536, Superficie Catastale mq. 570, Rendita Euro 1.577,88.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario e per entrambi i piani: cortile stesso mappale 14 su due lati, porzione di capannone stesso mappale 14, cortile stesso mappale ai piani rialzato e seminterrato attualmente adibito a negozio..

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che "Con stretto riferimento alla sola suddetta unità Sub. 701 oggetto, tra altri beni, dei pignoramenti in esame, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure riportate negli allegati grafici dell'ultima pratica edilizia sopraelencata – allegato 14.12) - si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure – con lievi differenze - ad eccezione della presenza di un ulteriore corpo interno al capannone al piano ammezzato oltre a quello da ultimo autorizzato come ripostiglio, a prolungamento dello stesso ..... In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi l'immobile non risulta conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati e ne dovrà essere prevista la rimozione del piano ammezzato ....i cui costi, in relazione al fatto che risulta realizzata per lo più in metallo, si possono considerare compensati con i ricavi dalla vendita del ferro. Per ciò che concerne le lievi difformità interne – salvo che non comportino variazioni all'aspetto esteriore del fabbricato per cui se del caso, potrà essere avviata dopo la procedura prevista dall'art. 167 c.4 D.Lgs 42/2004 essendo tutto il compendio vincolato ai sensi art. 142 lett. f) del D.lgs. 42/2004 s.m.i. suddetto, richiamata la Circ. Min. 1918 del 16.11.1977 a parere di chi scrive non occorre necessariamente la presentazione di una pratica a sanatoria. Si esclude la possibilità di utilizzo dell'art. 6bis D.P.R. 380/2001 in quanto dette difformità sembrano risalire ad epoca meno recente. Si ribadisce che la sola attività legittima all'interno del capannone è di deposito/magazzino ed è esclusa la destinazione ad uso uffici". Il Tecnico

precisa altresì che: "L'immobile de quo è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio – parte 3a art. 142 lett. f) D.Lgs 42/2004 e s.m.i., vincoli geologici ed idrogeologici oltre alla presenza di elettrodotto come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui allegato 13) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto. Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del D.Lgs. 42/2004". **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** Per la sola quota pari al 50% le unità immobiliari risultano occupate con contratto di locazione, opponibile alla presente procedura, sottoscritto il 15/07/2020 con durata 6 + 6 anni decorrenti dalla data di stipula e con un canone annuo di Euro 9.600,00 +iva; **pertanto limitatamente alla suddetta quota l'unità immobiliare viene alienata occupata e non sarà oggetto di liberazione da parte della procedura.** L'altra metà dell'immobile oggetto di vendita risulta occupato ma senza titolo opponibile alla procedura ed è quindi da ritenersi giuridicamente libero.

### **LOTTO 3**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Magenta (MI) Corso Europa n.90 intera piena proprietà di un magazzino (anche se catastalmente censito come negozio) al piano rialzato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 6, Corso Europa n. 90 piano: T, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza mq. 113, Superficie Catastale Totale mq. 127 - Rendita Euro 3.052,21.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: vano scale comune, cortile stesso mappale 14 sui restanti lati.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che "Con stretto riferimento alla sola suddetta unità Sub. 6 oggetto, tra altri beni, dei pignoramenti in esame, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure riportate negli allegati grafici dell'ultima pratica edilizia sopraelencata – allegato 14.1) - si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure. La larghezza in fase di costruzione risulta maggiore di ca cm. 10 e le finestre sono differenti ed in parte trasformate in vetrine così come risulta differente l'ingresso al magazzino. L'altezza interna autorizzata a ml. 3,20 è ora di ca. 3,17 per la posa di un nuovo pavimento sopra quello originario. E' altresì presente una diversa pilastratura interna, il bagno ed il disimpegno non erano originariamente previsti né risulta, tra le pratiche sottoposte alla visura, la pratica per la realizzazione della parete mobile della porzione cassa/ufficio.(.....). Si dà atto inoltre che l'immobile in esame risulta autorizzato come magazzino industriale e come tale potrà essere utilizzato. La stima che segue terrà conto di detta destinazione legittima. In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi l'immobile non risulta pienamente conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo pre-sentati ma a parere della scrivente regolarizzabili con una pratica edilizia a sanatoria - previo accu-rato rilievo dello stato di fatto - ex art. 34.2 D.P.R. 380/2001 oppure ex art 37 D.P.R. 380/2001 in base alla valutazione tecnica circa l'epoca della realizzazione delle dette differenze. Detta procedura, per le modifiche esterne, potrà essere avviata dopo la procedura prevista dall'art. 167 c.4 D.Lgs 42/2004 essendo tutto il compendio vincolato ai sensi art. 142 lett. f) del D.lgs. 42/2004 s.m.i suddetto. Tuttavia la possibilità di ottenere la sanatoria ambientale visto l'aumento, ancorché lieve, della superficie dell'immobile in fase di costruzione, allo stato, è incerta in relazione al contenuto del comma 4.a) dell'art. 164 D.Lgs 42/2004 suddetto. Si esclude la possibilità di utilizzo dell'art. 6bis D.P.R. 380/2001 in quanto dette difformità sembrano risalire ad epoca meno recente. Inoltre si dà atto che l'art. 9 D.M. 1444/68 prescrive la distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml. 10,00 mentre la distanza tra il fabbricato in esame e quello preesistente è pari a ca ml. 8,00. Per dette operazioni, compresa la regolarizzazione della planimetria catastale, la scrivente ritiene di poter applicare una decurtazione di Euro 25.000,00 a forfait anche in considerazione delle spese tecniche. Si precisa che la costruzione è stata realizzata teoricamente al di fuori della fascia di rispetto stradale ma che detto "rispetto" non è stato oggetto di accertamento.". Il Tecnico precisa altresì che: "L'immobile de quo è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio – parte 3a art. 142 lett. f) D.Lgs 42/2004 e s.m.i., vincoli geologici ed idrogeologici oltre alla presenza di elettrodotto come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui allegato 13) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto. Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del D.Lgs. 42/2004". **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** Le unità immobiliari risultano occupate con contratto di locazione, opponibile alla presente procedura, sottoscritto il 01/02/2018 con durata 6 + 6 anni a partire dalla data di stipula e con un canone annuo di Euro 8.400,00; **pertanto vengono alienate occupate e non saranno oggetto di liberazione da parte della procedura.**

#### **LOTTO 4**

##### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Magenta (MI) Corso Europa n.90 intera piena proprietà di un deposito al piano seminterrato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 5, Corso Europa n. 90 piano: T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 155, Superficie Catastale Totale mq. 170 - Rendita Euro 456,29.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: cortile comune mappale 14 Subalterno 1, scala comune Subalterno 1, cantina Subalterno 9, autorimessa Subalterno 4.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che *"Con stretto riferimento alla sola suddetta unità Sub. 5 oggetto, tra altri beni, dei pignoramenti in esame, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure riportate negli allegati grafici dell'ultima pratica edilizia sopraelencata – allegato 14.1) in particolare pag. 6 e pag. 15 - si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure. Si rileva che il piano di calpestio interno risulta maggiormente ribassato di ca. ml. 0,50 rispetto al progetto, che una piccola parte della zona d'ingresso è stata "tolta" dal deposito per realizzare la cantina di pertinenza dell'appartamento Sub. 9 - che sarà esaminato in una successiva perizia - ed infine che, probabilmente in fase di costruzione del fabbricato (primo anni '70 del secolo scorso), il disegno delle finestre è stato variato. E' altresì presente una diversa pilastratura interna. L'attuale distribuzione interna del deposito in esame risulta coerente con la planimetria catastale ....). In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi l'immobile non risulta pienamente conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo pre-sentati ma a parere dell scrivente regolarizzabili con una pratica edilizia a sanatoria - previo accurato rilievo dello stato di fatto - ex art. 34.2 D.P.R. 380/2001 oppure ex art 37 D.P.R. 380/2001 in base alla valutazione tecnica circa l'epoca della realizzazione delle dette differenze. Detta procedura, per le modifiche esterne, potrà essere avviata dopo la procedura prevista dall'art. 167 c.4 D.Lgs 42/2004 essendo tutto il compendio vincolato ai sensi art. 142 lett. f) del D.lgs. 42/2004 s.m.i. suddetto. Si esclude la possibilità di utilizzo dell'art. 6bis D.P.R. 380/2001 in quanto dette difformità sembrano risalire ad epoca meno recente. Inoltre si dà atto che l'art. 9 D.M. 1444/68 prescrive la distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml. 10,00 mentre la distanza tra il fabbricato in esame e quello preesistente è pari a ca ml. 8,00 Per dette operazioni la scrivente ritiene di poter applicare una decurtazione di Euro 5.000,00 a forfait anche in considerazione delle spese tecniche. Si precisa che la costruzione è stata realizzata teoricamente al di fuori della fascia di rispetto stradale ma che detto "rispetto" non è stato oggetto di accertamento. Il Tecnico precisa altresì che: "L'immobile de quo è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio – parte 3a art. 142 lett. f) D.Lgs 42/2004 e s.m.i., vincoli geologici ed idrogeologici oltre alla presenza di elettrodotti come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui allegato 13) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto. Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del D.Lgs. 42/2004".* **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** L'unità immobiliare risulta giuridicamente libera (vi sono solo alcuni beni mobili).

#### **LOTTO 5**

##### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Magenta (MI) Corso Europa n.90 intera piena proprietà di un'autorimessa al piano seminterrato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 4, Corso Europa n. 90 piano: T, Categoria C/6 (Deposito), Classe 3, Consistenza mq. 27, Superficie Catastale Totale mq. 27 - Rendita Euro 86,45.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: cortile comune Mappale 14 Subalterno 1, deposito Subalterno 5, cantina Subalterno 9, locale caldaia, cortile comune Mappale 14 Subalterno 1.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che *"Con stretto riferimento alla sola suddetta*

unità Sub. 4 oggetto, tra altri beni, dei pignoramenti in esame, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure riportate negli allegati grafici dell'ultima pratica edilizia sopraelencata – allegato 14.1) in particolare pag. 6 e pag. 15 - si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure. Si rileva che il piano di calpestio interno risulta maggiormente ribassato di ca. ml. 0,50 rispetto al progetto. In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi l'immobile risulta coerente con gli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati. Inoltre si dà atto che l'art. 9 D.M. 1444/68 prescrive la distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml. 10,00 mentre la distanza tra il fabbricato in esame e quello preesistente è pari a ca ml. 8,00. Per la regolarizzazione di detta difformità a parere dell scrivente regolarizzabile ex art. 38 D.P.R. 380/2001 la scrivente ritiene di poter applicare una decurtazione di Euro 3.000,00 a forfait anche in considerazione delle spese tecniche. Si precisa che la costruzione è stata realizzata teoricamente al di fuori della fascia di rispetto stradale ma che detto "rispetto" non è stato oggetto di accertamento". Il Tecnico precisa altresì che: "L'immobile de quo è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio – parte 3a art. 142 lett. f) D.Lgs 42/2004 e s.m.i., vincoli geologici ed idrogeologici oltre alla presenza di elettrodotto come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui allegato 13) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto. Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del D.Lgs. 42/2004." **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** L'unità immobiliare risulta giuridicamente libera (vi sono solo alcuni beni mobili).

## **LOTTO 6**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Magenta (MI) Corso Europa n.90 intera piena proprietà di un appartamento al piano primo, di cinque locali e servizi con annessa cantina al piano seminterrato il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del predetto Comune come segue: Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 9, Corso Europa n. 90 piano: 1-S1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale mq. 158 – Totale escluse aree scoperte mq. 150 - Rendita Euro 661,06.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario dell'appartamento: Sub. 8, cortile comune mappale 14 Sub. 1 su tre lati, scala comune Sub. 1; della cantina: deposito Sub. 5, vano scala comune Sub. 1, locale caldaia, autorimessa Sub. 4.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che "Con stretto riferimento alla sola suddetta unità Sub. 9 oggetto, tra altri beni, dei pignoramenti in esame, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure riportate negli allegati grafici dell'ultima pratica edilizia sopraelencata – allegato 14.1) - si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure. La larghezza in fase di costruzione risulta maggiore di ca cm. 10. Si dà atto inoltre che l'immobile in esame risulta autorizzato come abitazione del custode su lotto a destinazione industriale e solo come abitazione, allo stato, potrà essere utilizzato. La stima che segue terrà conto di detta destinazione legittima. In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi l'immobile non risulta pienamente conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati ma a parere della scrivente regolarizzabili con una pratica edilizia a sanatoria - previo accurato rilievo dello stato di fatto - ex art. 34.2 D.P.R. 380/2001 oppure ex art 37 D.P.R. 380/2001 in base alla valutazione tecnica circa l'epoca della realizzazione delle dette differenze. Detta procedura, per le modifiche esterne, potrà essere avviata dopo la procedura prevista dall'art. 167 c.4 D.Lgs 42/2004 essendo tutto il compendio vincolato ai sensi art. 142 lett. f) del D.lgs. 42/2004 s.m.i suddetto. Tuttavia la possibilità di ottenere la sanatoria ambientale visto l'aumento, ancorché lieve, della superficie dell'immobile in fase di costruzione, allo stato, è incerta in relazione al contenuto del comma 4.a) dell'art. 164 D.Lgs 42/2004 suddetto. Inoltre si dà atto che l'art. 9 D.M. 1444/68 prescrive la distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml. 10,00 mentre la distanza tra il fabbricato in esame e quello preesistente – capanno-ne - è pari a ca ml. 8,00 per la cui regolarizzazione la scrivente valuta la possibilità di applicazione dell'art. 38 D.P.R. tuttavia con la problematica di cui al sopra citato comma 4.a) dell'art. 164 D.Lgs 42/2004 suddetto. Per dette operazioni, compresa la regolarizzazione della planimetria catastale, la scrivente ritiene di poter applicare

una decurtazione di Euro 35.000,00 a forfait anche in considerazione delle spese tecniche. Si precisa che la costruzione è stata realizzata teoricamente al di fuori della fascia di rispetto stradale ma che detto "rispetto" non è stato oggetto di accertamento". Il Tecnico precisa altresì che: "L'immobile de quo è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio – parte 3a art. 142 lett. f) D.Lgs 42/2004 e s.m.i., vincoli geologici ed idrogeologici oltre alla presenza di elettrodotto come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui allegato 13) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto. Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del D.Lgs. 42/2004." **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** I beni pignorati risultano occupati dal debitore escusso. Sono pertanto da considerarsi giuridicamente liberi ai fini della presente procedura esecutiva. **Essendo le unità immobiliari occupate a titolo di "prima casa" ai sensi delle attuali disposizioni normative la liberazione, qualora espressamente richiesta dall'aggiudicatario, potrà essere eseguita dal custode giudiziario solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento.**

## **LOTTO 7**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Magenta (MI) Corso Europa n.90 intera piena proprietà di un appartamento al piano rialzato, di tre locali e servizi il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del predetto Comune come segue: Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 7, Corso Europa n. 90 piano: T, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 88 – Totale escluse aree scoperte mq. 88 - Rendita Euro 413,17.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: cortile comune mappale 14 Sub. 1 su due lati, ingresso e vano scala comuni Sub. 1, cortile comune mappale 14 Sub. 1.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che "Con stretto riferimento alla sola suddetta unità Sub. 7 oggetto, tra altri beni, dei pignoramenti in esame, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure riportate negli allegati grafici dell'ultima pratica edilizia sopraelencata – allegato 14.2) pag. 5 - si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure tuttavia vi sono lievi difformità interne soprattutto nella zona cucina regolarizzabili con una pratica edilizia a sanatoria - previo accurato rilievo dello stato di fatto - ex art. 36 D.P.R. 380/2001 oppure ex art 37 D.P.R. 380/2001 anche in base alla valutazione tecnica circa l'epoca della realizzazione delle dette differenze. Inoltre si dà atto che l'art. 9 D.M. 1444/68 prescrive la distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml. 10,00 mentre la distanza tra il fabbricato in esame e quello preesistente – capannone - è pari a ca ml. 8,00 per la cui regolarizzazione la scrivente valuta la possibilità di applicazione dell'art. 38 D.P.R. Per dette operazioni, compresa la regolarizzazione della planimetria catastale, la scrivente ritiene di poter applicare una decurtazione di Euro 25.000,00 a forfait anche in considerazione delle spese tecniche. Si precisa che la costruzione è stata realizzata teoricamente al di fuori della fascia di rispetto stradale ma che detto "rispetto" non è stato oggetto di accertamento". Il Tecnico precisa altresì che: "L'immobile de quo è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio – parte 3a art. 142 lett. f) D.Lgs 42/2004 e s.m.i., vincoli geologici ed idrogeologici oltre alla presenza di elettrodotto come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui allegato 13) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto. Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del D.Lgs. 42/2004." **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** I beni pignorati risultano occupati dal debitore escusso. Sono pertanto da considerarsi giuridicamente liberi ai fini della presente procedura esecutiva. **Essendo le unità immobiliari occupate a titolo di "prima casa" ai sensi delle attuali disposizioni normative la liberazione, qualora espressamente richiesta dall'aggiudicatario, potrà essere eseguita dal custode giudiziario solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento.**

## **LOTTO 8**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Magenta (MI) Corso Europa n.90 intera piena proprietà di un appartamento al piano primo, di tre locali e servizi il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del predetto Comune come segue: Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 8, Corso Europa n. 90 piano: 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 95 – Totale escluse aree scoperte mq. 90 - Rendita Euro 413,17.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: cortile comune mappale 14 Sub. 1 su due lati, appartamento Subalterno 9, vano scala comuni Sub. 1, cortile comune mappale 14 Sub. 1.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che "Con stretto riferimento alla sola suddetta unità Sub. 8 oggetto, tra altri beni, dei pignoramenti in esame, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure riportate negli allegati grafici dell'ultima pratica edilizia sopraelencata – allegato 14.2) pag. 5 - si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure tuttavia vi sono lievi difformità interne e parziali demolizioni di pareti divisorie interne regolarizzabili con una pratica edilizia a sanatoria - previo accurato rilievo dello stato di fatto - ex art. 36 D.P.R. 380/2001 oppure ex art 37 D.P.R. 380/2001 anche in base alla valutazione tecnica circa l'epoca della realizzazione delle dette differenze. Quanto alla porta-finestra della camera ex soggiorno occorrerà ripristinarla internamente. Inoltre si dà atto che l'art. 9 D.M. 1444/68 prescrive la distanza minima assoluta tra pareti fine-strate di ml. 10,00 mentre la distanza tra il fabbricato in esame e quello preesistente – capanno-ne - è pari a ca ml. 8,00 per la cui regolarizzazione la scrivente valuta la possibilità di applicazione dell'art. 38 D.P.R.. Per dette operazioni, compresa la regolarizzazione della planimetria catastale, la scrivente ritiene di poter applicare una decurtazione di Euro 25.000,00 a forfait anche in considerazione delle spese tecniche. Si precisa che la costruzione è stata realizzata teoricamente al di fuori della fascia di rispetto stradale ma che detto "rispetto" non è stato oggetto di accertamento.". Il Tecnico precisa altresì che: "L'immobile de quo è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio – parte 3a art. 142 lett. f) D.Lgs 42/2004 e s.m.i., vincoli geologici ed idrogeologici oltre alla presenza di elettrodotto come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui allegato 13) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto. Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del D.Lgs. 42/2004.". **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** I beni pignorati risultano occupati senza titolo opponibile alla presente procedura e quindi sono da considerarsi giuridicamente liberi.

**Attestato di Prestazione energetica:** 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.

\* \* \*

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1) La vendita degli immobili avrà luogo in un unico lotto per quanto riguarda gli immobili ubicati nel Comune di Boffalora Sopra Ticino e in n.8 lotti per quanto invece concerne gli immobili ubicati nel Comune di Magenta.
- 2) I prezzi base, le offerte minime e i rilanci minimi sono di seguito indicati:

#### **A)- IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO (MI)**

##### **LOTTO UNICO**

**Prezzo base: Euro 1.431.000,00** (unmilionequattrocentotrenunomila/00)

**Offerta minima: Euro 1.073.250,00** (unmilionesettantemiladuecentocinquanta/00)

**Rilancio minimo: Euro 5.000,00** (cinquemila/00).

#### **B)- IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MAGENTA (MI)**

##### **Lotto 1 (NCEU Foglio 3 mapp. 14 sub.3)**

**Prezzo base: Euro 285.000,00** (duecentottantacinquemila/00)

**Offerta minima: Euro 213.750,00** (duecentotredicimilasettecentocinquanta/00)

**Rilancio minimo: Euro 5.000,00** (cinquemila/00).

**Lotto 2 (NCEU Foglio 3 mapp. 14 sub.701)**

Prezzo base: Euro 170.000,00 (centosettantamila/00)

Offerta minima: Euro 127.500,00 (centoventisettemilacinquecento/00)

Rilancio minimo: Euro 3.000,00 (tremila/00).

**Lotto 3 (NCEU Foglio 3 mapp. 14 sub.6)**

Prezzo base: Euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00)

Offerta minima: Euro 33.000,00 (trentatremila/00/00)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00).

**Lotto 4 (NCEU Foglio 3 mapp. 14 sub.5)**

Prezzo base: Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)

Offerta minima: Euro 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00/00)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00).

**Lotto 5 (NCEU Foglio 3 mapp. 14 sub.4)**

Prezzo base: Euro 16.000,00 (sedecimila/00)

Offerta minima: Euro 12.000,00 (dodicimila/00/00)

Rilancio minimo: Euro 1.500,00 (cinquecento/00).

**Lotto 6 (NCEU Foglio 3 mapp. 14 sub.9)**

Prezzo base: Euro 170.000,00 (centosettantamila/00)

Offerta minima: Euro 127.500,00 (centoventisettemilacinquecento/00)

Rilancio minimo: Euro 3.000,00 (tremila/00).

**Lotto 7 (NCEU Foglio 3 mapp. 14 sub.7)**

Prezzo base: Euro 100.000,00 (centomila/00)

Offerta minima: Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)

Rilancio minimo: Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

**Lotto 8 (NCEU Foglio 3 mapp. 14 sub.8)**

Prezzo base: Euro 115.000,00 (centoquindicimila/00)

Offerta minima: Euro 86.250,00 (ottantaseimiladuecentocinquanta/00/00)

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (duemila/00).

- 3) Il Gestore della vendita senza incanto, in modalità telematica asincrona, è **Zucchetti Software Giuridico Srl** che opererà con il proprio portale **www.fallcoaste.it**.
- 4) Il Referente della procedura è il **Professionista Delegato Avv. Giovanni Antonio Santoro**.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- 5) Entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.
- 6) 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.
- 7) 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).  
Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma

o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

- 8) L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e 2 del D.M. n. 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 sottoscritto professionista delegato;
  - g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo 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 nell'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 previste;
  - o. Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alle operazioni di vendita.

9) Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice, 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.

10) Il bonifico per il versamento della cauzione di cui alla predetta lett. l) dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura così intestato: **"PROC.ESEC. IMMOBILIARE N. 969 2021 TRIB. DI MILANO"** - codice Iban: **IT06A0623009512000063905596**, BIC (Bank Identifier Code): **CRPPIT2P610**, aperto presso la Banca Crédit Agricole Italia S.p.A., per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

**L'offerente dovrà avere cura di indicare sia nell'offerta che nel bonifico lo stesso numero del lotto per il quale intende partecipare alla vendita.**

**La mancata indicazione del numero del lotto o comunque l'impossibilità di ricondurre l'offerta e/o la cauzione ad un lotto specifico potrà causare l'esclusione della stessa domanda per indeterminatezza.**

11) All'offerta dovranno essere allegati:

- a. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento **con specifica indicazione del numero di lotto prescelto**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione (da cui risulti il codice iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);
- b. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente ed 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 un amministrato 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 il soggetto 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, **per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, in favore del soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti di 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.

12) 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.

13) 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).

14) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura 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.

15) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso di vendita.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

16) 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.

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 e, 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 prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione; infatti, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. In mancanza di istanze di assegnazione si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

**22) In caso di pluralità di offerte:** si procederà alla gara cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide: il delegato inviterà gli offerenti ad una 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.

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.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

24) Le unità immobiliari sono poste in vendita nella consistenza indicata nella perizia e nella integrazione redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5

del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni -eventuali oneri di sanatoria urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario-).

25) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, nonché con la quota proporzionale degli enti e spazi comuni degli interi stabili ai sensi dell'art. 1117 c.c..

26) 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 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 del bene.

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

28) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: le imposte, le tasse ed i compensi relativi alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura esecutiva.

#### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE DI TRASFERIMENTO**

29) L'aggiudicatario dovrà versare **entro 120 (centoventi) giorni** dalla aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile) direttamente al delegato il saldo prezzo, nonché le spese di trasferimento dell'immobile che verranno indicate in base alla tipologia di acquisto ed alle norme in vigore, sul seguente conto corrente della procedura: **"PROC.ESEC. IMMOBILIARE N. 969 2021 TRIB. DI MILANO"** - codice Iban: **IT06A0623009512000063905596, BIC (Bank Identifier Code): CRPPIT2P610, aperto presso la Banca Crédit Agricole Italia S.p.A..**

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata 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 del bene, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). L'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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

30) Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese di trasferimento successive alla vendita; in particolare, ai sensi e per gli effetti del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono poste a carico

dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato per il trasferimento della proprietà € 697,84 per aggiudicazioni sino ad € 100.000,00; € 1.046,76 per aggiudicazioni da € 100.000,00 sino ad € 500.000,00; € 1.395,68 per aggiudicazioni oltre € 500.000,00).

31) Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le relative spese, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; l'importo delle spese verrà chiesto dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

#### **SPESE CONDOMINIALI - art.63 disp.att. c.c..**

32) L'aggiudicatario è obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO DEGLI IMMOBILI**

33) Il **Custode giudiziario** degli immobili pignorati è l'**Avv. Giovanni Antonio Santoro** che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita degli stessi gli interessati all'acquisto.

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

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

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.

#### **PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA**

35) Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, verranno eseguite le pubblicità previste nell'ordinanza di delega e/o in successivi provvedimenti giudiziari. Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

\*\*\*

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione e successivi provvedimenti, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 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.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo Studio del sottoscritto avvocato, telefonando nell'orario dalle ore 11.00 alle ore 12.00 o dalle ore 15.00 alle ore 16.00 al n.02/55192111; la perizia dell'immobile è disponibile anche via internet sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico Zucchetti Software Giuridico ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444 346211;
- email: help@fallco.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 12:30 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

Il sottoscritto delegato, altresì,

#### INFORMA

**che per partecipare alle aste giudiziarie 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.

Milano, 04 Ottobre 2023

Il Professionista Delegato  
avv. Giovanni Antonio Santoro

