

**TRIBUNALE DI MILANO**

**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA LAURA CESIRA STELLA**

**PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE RGE N. 1204/2022**, PROMOSSA DALLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, DELEGATA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA ALL'AVV. EMANUELA SALA, CON STUDIO IN MILANO, VIA LOMELLINA, 37, MILANO , 20133.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO - PRIMO ESPERIMENTO -**

La sottoscritta avv. Emanuela Sala (**SLAMNL72A63F205T**) del Foro di Milano, delegata ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 14 dicembre 2023 del G.E. Dott.ssa Laura Cesira Stella, depositata in pari data, nella procedura esecutiva n. 1204/2022 R.G.E. promossa da Banca Nazionale Del Lavoro SpA;

- vista la Perizia del Dott. Arch. Roberto Maccabruni (Allegata);

- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dalla professionista delegata presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

**AVVISA**

- che il giorno 11 aprile 2024 alle ore 14:00 si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili in calce descritti secondo le seguenti **modalità e condizioni**:

1) La vendita avrà luogo in UNICO LOTTO.

2) Il prezzo a base d'asta, già decurtato del 5%, per immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, oltre che decurtato di € 4.500,00 in quanto le due unità immobiliari, graffate tra loro, sono al momento occupate, ma si avvia il procedimento di sfratto per morosità a spese della procedura esecutiva, che consentirà di liberare una delle due unità immobiliari

**PREZZO BASE LOTTO UNICO Euro 66.298,00** (sessantaseimiladuecentonovantotto,00);

**OFFERTA MINIMA Euro 49.723,50** (quarantanovemilasettecentoventitré,50);

in caso di gara: **RILANCIO MINIMO Euro 1.500,00** (millecinquecento/00).

3) La vendita avrà 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";

4) il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società **ASTALEGALE.NET SPA**, che opererà con il proprio portale **spazioaste.it** e la REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricata delle operazioni di vendita è la professionista delegata avv. Emanuela Sala;

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

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

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

E) **Entro le ore 13.00 del giorno (10 aprile 2024) precedente** a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato

nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

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

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

L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale e dell’eventuale della partita IVA;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, **l’offerta sarà inammissibile**);
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell’apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;

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

fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della **cauzione** dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura “**PROC. ESEC. IMM. RGE N. 1204/2022**”, **IBAN IT53E0569601613000015408X75** per un importo **pari al 10 per cento del prezzo offerto** e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta, ossia l’importo dovrà essere **accreditato, disponibile e visibile sul conto corrente suindicato entro le ore 14:00 del 11 aprile 2024.**

**All’offerta dovranno essere allegati:**

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione;

b) copia del documento d’identità e del codice fiscale dell’offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell’unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l’offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell’altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l’offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l’offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l’offerta è formulata da più persone, **copia anche per immagine della procura** rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l’offerta **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** e copia dei loro documenti d’identità;

f) se l’offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della **procura speciale notarile** rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d’identità di entrambi.

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

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il

mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1) in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

#### **2) in caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

**La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore** a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

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

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

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

**€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;**

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

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

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

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di

volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

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

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

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

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

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

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

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

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

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

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

\* \* \*

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### BENI IN VENDITA

#### LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà (1/1) sulle seguenti unità immobiliari site in MESERO, via XXV Aprile n. 2, unità immobiliari identificati al NCEU di detto Comune, come segue:

**Foglio 3, Particella 84-Sub.1 graffato con la Particella 90** - categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, Piano: T - 1, Rendita 165,27 Euro.

Trattasi di due piccoli edifici a tipologia duplex, fra loro fisicamente separati, posti all'interno della più vasta corte ubicata ad angolo fra via XXV Aprile e via Verdi.

Le suddette unità immobiliari Particella 84-Sub.1 graffato con la Particella 90, sono entrambe poste su due piani (duplex) T e 1°, collegate da scala interna (quella nella Part. 84-Sub.1 risulta abusiva), con altezze interne variabili da m. 3,05 sino a h. 2,60 per il bagno della Part. 84-Sub.)

Coerenze:

Quanto alla Particella **90** (locale al piano terra, area e sovrastante locale al primo piano a corpo): via Verdi, proprietà al mappale 89, enti comuni, proprietà al mappale 91;

Quanto alla Particella **84-Sub.1** [servizio igienico e sovrastante locale ad uso sgombero a corpo e che si trova fisicamente unita alla particella **84-Sub.2** (box)]: proprietà al mappale 85, enti comuni, proprietà al mappale 83, proprietà di terzi.

Il tutto come risulta dalla planimetria depositata in catasto che, in copia, si allega alla presente Perizia.

**I suddetti mappali 84-Sub.1 e 90 sono fra di loro graffati.**

#### **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE.**

Dalla perizia redatta dal Dott. Arch. Roberto Maccabruni nominato esperto stimatore, risulta che **non è risultato possibile verificare la regolarità edilizia** dei due fabbricati, in quanto l'Ufficio Tecnico Comunale non è stato in grado di individuare eventuali pratiche edilizie, il Comune si è comunque riservato gli opportuni approfondimenti.

Alla Perizia, a cui si rinvia per maggiori dettagli, è comunque allegato, separatamente, un fascicolo riportante la ricognizione dei titoli edilizi rilasciati effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mesero.

**ABUSI EDILIZI:** si segnalano abusi edilizi commessi ai danni del **mappale 84-Sub.1** (graffato al mappale 90) consistiti nell'accorpamento del medesimo (bagno al P. T e 1 sovrastante locale sgombero, entrambi censiti in categoria A/3 fabbricati residenziali di tipo economico) al **mappale 84-Sub.2** (box auto di proprietà altrui), tramite la demolizione di un

tratto di muratura del bagno stesso e nella creazione di una scala a chiocciola di collegamento dal box al locale sgombero previa parziale demolizione della soletta.

Abusi che andranno ripristinati mediante presentazione di progetto in sanatoria, che oltre a prevedere il ripristino del muro di confine fra le due proprietà e la chiusura dell'asola del solaio del box dovrà comprendere la trasformazione dell'attuale finestra verso corte in porta per poter consentire l'accesso al bagno e la formazione di una nuova asola nella soletta del bagno stesso al fine di permettere l'installazione di una scala retrattile, manuale o motorizzata, che consenta l'accesso al sovrastante locale di sgombero.

La normativa di riferimento è il DPR 380/2001 e LR 12/1985).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria art. 6bis DPR 380/2001

**L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione stimati in Perizia:

- **spese tecniche per pratica edilizia** (SCIA in sanatoria) e sanzione da versarsi al Comune: **€.2.000,00**

- **spese per opere edilizie di ripristino** ricostruzione della parte di muratura demolita al piano terreno (antibagno), apertura vano porta di accesso al bagno in luogo dell'attuale finestra, chiusura asola a soffitto locale box sottostante 84-Sub.2: **€.6.600,00**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: MEDIA

Pertanto sono state rilevate le seguenti difformità: **demolizione muratura di confine fra il Mappale 84-Sub.1 e la proprietà del Mappale 84-Sub.2.**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria art. 6bis DPR 380/2001

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

spese tecniche per pratica edilizia (SCIA in sanatoria) e sanzione da versarsi al Comune: €.2.000,00 ,

spese per opere edilizie di ripristino, ricostruzione della parte di muratura demolita al piano terreno (antibagno), apertura vano porta di accesso al bagno in luogo dell'attuale finestra, chiusura asola a soffitto locale box (Map. 84-Sub.2): €.6.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**Sono state rilevate altresì le seguenti difformità:**

**Presenza** nella copertura (tetto) Part. 90 di **fibre di Amianto Crocidolite, Amianto Crisotilo e Amianto**, con indice di degrado (ID) valutato nell'intervallo compreso tra 25 e 44, il che comporta la **necessità dell'esecuzione della bonifica entro** 3 anni dall'esame dell'ID, e in definitiva entro **il 2 novembre 2026** (i metodi di bonifica previsti dalla normativa sono la sovra copertura, l'incapsulamento e la rimozione)

Il costo stimato in perizia per la rimozione e lo smaltimento è di Euro 302,50/mq per una superficie di mq. 40 circa e, quindi, pari a Euro 12.100,00 IVA compresa. Questa situazione è riferita solamente a manto di copertura dell'unità immobiliare di cui al mappale 90.

Infine, si segnala che dalla Perizia risulta che non si è potuto apprendere se le fosse biologiche presenti nella corte di via XXV Aprile, siano collegate alla pubblica fognatura.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 10/02/2014 e successive modifiche e rettifiche non varianti.

L'immobile ricade in zona Nuclei di Antica Formazione.

N.T.A. ed indici: Art.13 N.T.A. Piano delle Regole - interventi consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla scheda relativa alla Part. 84-Sub.1 non risulta riportato il tratto di muratura piena che separa il bagno dalla proprietà della Part. 84-Sub.2.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: modifica della scheda catastale vigente  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Regolarizzazione difformità catastali e oneri per il frazionamento delle due unità immobiliari mediante eliminazione del vincolo di graffatura.: € 1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente alla Part. 84-Sub.1.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità

#### **PROVENIENZA**

La piena proprietà dei beni immobili pignorati era stata acquisita dall'attuale proprietà per atto di compravendita, Notaio Ciancimino Sergio, del 22-09-2017, rep. 24307/8811 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 12-10-2017 al n. 16678 del registro generale e al n. 10833 del registro particolare.

Quanto in oggetto era pervenuto per la piena proprietà, per decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Milano del 24-05-2017, rep. 2964 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 27-07-2017 al n. 13002 del registro generale e al n. 8360 del registro particolare.

L'immobile in oggetto era pervenuto per atto di compravendita Notaio Gallavresi Roberto del 30-09-2004, rep. 6551/3738 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 11-10-2004 al n. 20096 del registro generale e al n. 11926 del registro particolare.

Quanto in oggetto era pervenuto per successione in morte, registrata presso l'Ufficio del Registro di Magenta il 10-06-2003, den. n. 86 voi. 507 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 18-09-2003 al n. 19172 del registro generale e al n. 10953 del registro particolare.

Si segnala accettazione tacita di eredità per atto del Notaio Gallavresi Roberto del 30-09-2004, rep. 6551/3738 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 11-10-2004 al n. 20097 del registro generale e al n. 11927 del registro particolare.

Quanto in oggetto era pervenuto per atto di compravendita Notaio Vito Borgomaneri del 24-05-1975 rep. 67432e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 19-06-1975 al n. 3302 del registro generale e al n. 2664 del registro particolare.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Le unità immobiliari risultano occupate da terzi: con contratto di locazione che include entrambe le unità graffate tra loro; detto contratto verrà risolto e la Part. 90 liberata dalla procedura esecutiva, in quanto si avvia la procedura di sfratto per morosità, mentre **quanto alla Part. 84 Sub.1**, occupata senza titolo dal proprietario della **Part. 84-Sub.2**, in quanto **manca il muro divisorio tra l'84-Sub.1 e l'84-Sub.2, oltre alla presenza di una scala abusiva a chiocciola, che collega il piano T della Part. 84-Sub.2 al piano sovrastante dell'84-Sub.1.**

L'immobile è pertanto posto in vendita come parzialmente occupato. E' in corso la liberazione dell'unità immobiliare identificata dalla Part. 90 a cura del custode giudiziario.

La costruzione dell'Immobile è antecedente al 1967.

### **ALTRE INFORMAZIONI**

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "*Chi Subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*". All'uopo si fa presente che dalla Perizia risulta che le Spese ordinarie di gestione dell'immobile ammontano a circa €. 300,00 annui e che al momento non risultano debiti insoluti.

\* \* \*

**Per informazioni e per richiedere la visita all'immobile** ricercare il lotto sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

**Per maggiori informazioni**, anche relative alla generalità del debitore, contattare la custode giudiziaria/professionista delegata:

Avv. Emanuela Sala  
da lunedì a venerdì, ore 9:00 – 12:30 e 14.30-18:00 -  
Tel. n. 02 97.10.55.63 - [ema@salsala.com](mailto:ema@salsala.com)

Milano, 9 febbraio 2024

Avv. Emanuela Sala