

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA BONIOLO

ORIGINALE

NUOVO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari nn. **3132/2014 + 736/2020 + 1092/2023 R.G.E.**, l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Boniolo, alle operazioni di vendita degli immobili appresso descritti, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita delle seguenti unità immobiliari costituenti il lotto unico in **Comune di Gorgonzola (MI), via Michelangelo Buonarroti n. 51- 51/A:**

a) piena proprietà di ampio magazzino ad uso deposito, servizi e vani tecnici al piano terra con adiacente tettoia, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **16**, particella **67**, subalterno **702** e particella **199**, subalterno **705** graffati, via Michelangelo Buonarroti 51/A, piano T categoria C/2, classe 4[^], consistenza 746 mq superficie catastale totale 766 mq, rendita Euro 1.618,16 - il magazzino ad uso deposito;

-foglio **16**, particella **67**, subalterno **701**, via Michelangelo Buonarroti 51/A, piano T, categoria C/7, classe 2[^], consistenza 337 mq, superficie catastale totale 345 mq, rendita Euro 226,26 - la tettoia;

b) quota di 388/1000 della proprietà dell'area con fronte lungo la via Buonarroti, censita nel catasto terreni del detto comune come segue:

-foglio **16**, particella **402**, seminativo irriguo, classe 1[^], superficie ha 0 are 07 ca 50, reddito dominicale Euro 6,51, reddito agrario Euro 7,17.

Coerenze del magazzino e della tettoia in sol corpo da Nord in senso orario: portico comune intervallato da tre vani scala comuni, cortile alla particella 199, scala comune, cortile alla particella 199, altro fabbricato alla particella 73 e cortile comune alla particella 67.

Coerenze dell'area da Nord in senso orario: via Buonarroti da cui si accede, altra proprietà alla particella 403, giardino comune alla particella 67 e proprietà di terzi alla particella 66. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato, arch. Vincenza Nardone.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il **18 dicembre 2025 alle ore 12,00** con collegamento al sito internet "www.doauction.com" gestito da Edicom Servizi s.r.l..

Il prezzo base, ulteriormente ridotto di un quinto, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **Euro 347.520,00 (trecentoquarantasettemilacinquecentoventi/00)**.

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

Custode dell'immobile pignorato è stato nominata la SIVAG s.p.a. la quale provvederà, anche tramite un proprio incaricato ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Al fine di visitare l'immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo.

Le offerte da depositare **entro le ore 13,00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara, andranno formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale e nelle sezioni "*faq*" e "*tutorial*" ivi presenti. A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it".

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

presentata da più persone; nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo, in cui possono inserirsi esclusivamente numeri, andranno indicate le undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;

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

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

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice

del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla **“Procedura esecutiva n. 3132/2014 R.G.E.”**, utilizzando il seguente codice **IBAN: IT50W0321101601052311700290** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) la copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

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

c) la copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

d) la copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

-in caso di offerta formulata da più persone,

e) la 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 di identità;

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

f) la copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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

L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il 18 dicembre 2025 a partire dalle ore 12,00.

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

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

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

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

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

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

Offerta minima pari ad Euro 260.640,00 (duecentosessantamilaseicentoquaranta/00).

In caso di unica offerta:

-se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

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

In caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, con il rilancio minimo pari ad **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**.

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

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

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni (termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile) dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto

corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione denominato "*Procedura esecutiva n. 3132/2014 R.G.E.*".

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

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

Si fa presente che, per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode giudiziario è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'Ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

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

Gli immobili sopra descritti vengono messi in vendita al prezzo come liberi.

In merito all'attuale stato occupativo, si riporta quanto dichiarato dal custode giudiziario SIVAG s.p.a. nel rendiconto datato 7 ottobre 2024; "*...immobili siti in Gorgonzola Via Buonarroti 51 e, più precisamente: magazzino foglio 16, particella 67, subalterno 702 graff. con la part. 199 sub. 705; nonché tettoia foglio 16, particella 67 - sub. 701 - C/7 mq piano T; nonché Terreno foglio 16, particella 402 consistenza 7 are 50 centiare: immobili liberi da persone e nella disponibilità dei debitori. All'interno di detti immobili sono contenuti pochi beni e masserizie varie di proprietà degli stessi esecutati*".

Per quanto riguarda la presenza di eventuali contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile sopra descritto, si riporta quanto rilevato dall'esperto arch. Vincenza Nardone nella relazione tecnico-estimativa datata 6 novembre 2023 che forma parte integrante del

presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *"L'Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti di locazione"*. Si dà atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione dello stabile ove è ubicato l'immobile è avvenuta in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si richiama quanto dichiarato dal suddetto esperto nella relazione tecnico-estimativa: *"Dagli atti di provenienza dei beni qui allegati nonché dagli accessi agli atti dei fascicoli edilizi messi a disposizione del Comune di Gorgonzola a seguito di richiesta del 24-11-2017 Prot. 29922 e visionati in data 29-12-2017 e 17-1-2018 con riprese fotografiche degli stessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgonzola di cui si allegano le foto ritenute più indicative ma non esaustive cui eventualmente si demanda, richiamato il contenuto del riferimento di detto Comune in data 16-1-2018 Prot. 1573 del 17-1-2018 (allegato 12.2)) nonché il riferimento di aggiornamento in data 11-10-2023 (allegato 12.1)) emergono i seguenti titoli edilizi (allegati 15.n)):*

1) Allegato 15.1) - S)1 pag. 1 e segg.:

Concessione Edilizia - Prat. Edilizia n. 45/81 del 19-1-1982 per la realizzazione di capannone industriale e locali di abitazione ad uso industriale e residenziale in cui si prescrive, tra l'altro, che il capannone dovrà essere adibito ad uso esclusivo di deposito e il sottotetto dovrà essere adibito ad uso di deposito. Autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata con condizioni in data 22-5-1985 Pratica n. 45/81-85/84-7/85.

2) Allegato 15.1) - S)2 pag. 51 e segg.:

Concessione Edilizia - Prat. Edilizia n. 85/84 del 27-7-1984 per la per la realizzazione di varianti alla concessione edilizia n. 45/81 del 19-1-1982 in cui si prescrive, tra l'altro, che non dovrà essere variata la destinazione d'uso del capannone (deposito). Autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata con condizioni in data 22-5-1985 Pratica n. 45/81-85/84-7/85 (pag. 227).

3) Allegato 15.1) - S)3 pag. 73 e segg.:

Concessione Edilizia - Prat. Edilizia n. 7/85 del 6-2-1985 per la trasformazione di parte del capannone industriale in superficie commerciale per vendita al dettaglio. Autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata con condizioni in data 22-5-1985 Pratica n. 45/81-85/84-7/85 (pag. 227).

4) Allegato 15.1) - S)4 pag. 83 e segg.:

Richiesta di Concessione Edilizia - Prat. Edilizia n. 231/88 - in data 9-12-1988 per apertura di una porta e formazione di controsoffittatura. Risulta archiviata con provvedimento assessoriale del 18-9-1989 prot. 19254 del 20-9-1989 per mancata integrazione della pratica.

5) Allegato 15.1) - S)5 pag. 97 e segg.:

Concessione In Sanatoria n. 83/94 - Fasc. n. 83 - rilasciata ai sensi art. 39 L. n. 724/94 per modifica di destinazione d'uso da ufficio collegato ad attività produttiva ad abitazione. Abitabilità autorizzata con provvedimento sindacale in data 28-10-1996 prot. 4736 del 28-2-1995.

N.B. la presente pratica riguarda porzioni poste sopra il capannone e non elencate nel pignoramento de quo.

6) Allegato 15.1) - S)6 pag. 106 e segg.:

Concessione In Sanatoria n. 84/94 - Fasc. n. 84 - rilasciata ai sensi art. 39 L. n. 724/94 per costruzione di tettoie.

Abitabilità autorizzata con provvedimento sindacale in data 21-10-1996 prot. 4737 del 28-2-1995.

N.B. la presente pratica riguarda solo parte del CORPO 2.

7) Allegato 15.1) - S)7 pag. 117 e segg.:

Concessione In Sanatoria n. 85/94 - Fasc. n. 85 - rilasciata ai sensi art. 39 L. n. 724/94 per trasformazione in locali abitabili di vani in sottotetto esistente.

Abitabilità autorizzata con provvedimento sindacale in data 21-10-1996 prot. 4738 del 28-2-1995.

N.B. la presente pratica riguarda porzioni poste sopra il capannone e non elencate nel pignora- mento de quo.

8) Allegato 15.2) - S)8 pag. 1 e segg.:

Concessione Edilizia n. 50/97 - Fasc. n. 50/97 - rilasciata in data 30-9-1997 per la realizzazione di tettoia.

Richiesta di agibilità presentata in data 9-4-1999 Prot. 8508 ai sensi del D.P.R. n. 425/1994.

N.B. la presente pratica riguarda solo il CORPO 2.

9) Allegato 15.2) - S)9 pag. 51 e segg.:

Denuncia Di Inizio Attività presentata in data 11-4-1997 Prot. 8734 ai sensi dell'art. 2 comma 60/7 L. 662/96 per pavimentazione esterna "cortile" in beola.

N.B. la presente pratica riguarda parte del mappale 67 e parte del mappale 402.

10) Allegato 15.2) - S)10 pag. 58 e segg.:

Concessione Edilizia n. 44/81 - Fasc. n. 44/81 - rilasciata in data 19-1-1982 per la realizzazione di fabbricato industriale ed abitazione, in cui si prescrive, tra l'altro, che il capannone dovrà essere adibito ad uso esclusivo di deposito e il sottotetto dovrà essere adibito ad uso di deposito.

N.B. la presente pratica riguarda solo le porzioni di cui al mappale 199, quindi solo parte del corpo 1.

11) Allegato 15.2) - S)11 pag. 101 e segg.:

Variante P.E. n. 139/85 - Fasc. n. 139/85 - rilasciata in data 4-3-1986 per la realizzazione di varianti in corso d'opera ai sensi della Legge 10/77 art. 15.12.

Agibilità autorizzata con provvedimento sindacale in data 29-7-1988 Pratica n. 44/81 e variante n. 139/85.

N.B. la presente pratica riguarda solo le porzioni di cui al mappale 199, quindi solo parte del corpo 1.

Dal riferimento rilasciato dal Comune di Gorgonzola in data 16-1-2018 Prot. 1573 del 17-1-2018 - allegato 12.2) - su richiesta della scrivente è emerso che non erano in corso procedimenti repressivi di natura amministrativa a carico dei beni elencati nella nota di trascrizione del pignoramento de quo. Detta situazione è stata confermata con ulteriore riferimento del Comune di Gorgonzola in data 11-10-2023 - allegato 12.1)".

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dall'esperto nella suddetta perizia di stima: *"Da un confronto sommario tra le planimetrie visionate presso il Comune ed allegate alle pratiche edilizie e quanto potuto visionare in loco l'ingombro planimetrico del fabbricato risulta coerente con le misurazioni a campione effettuate tramite rilevatore laser tuttavia, fatto salvo più preciso rilievo strumentale planimetrico ed altimetrico in situ a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, si rilevano indicativamente le seguenti difformità:*

-realizzazione di interpiano di circa mq. 72,00 collegato tramite scala interna di accesso destinato ad uffici, bagno ed accessori, non presente negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi visionati;

-presenza di tramezze di separazione tra gli ambienti interni non rappresentate in detta planimetria;

-accorpamento di parte del capannone al mapp. 199;

-ingombri delle celle frigorifere non perfettamente conformi;

-non è rappresentato il vano tecnico/ripostiglio s.p.p. posto sotto il portico a Nord;

-quanto alle altezze non è stato possibile rilevare l'altezza interna effettiva del capannone per via del controsoffitto per cui il punto max che la scrivente è riuscita a rilevare è posto ad altezza ml. 4,90 ca;

-si rileva la parziale chiusura della tettoia ed inoltre formazione di un ripostiglio/cella frigorifera, vani tecnici;

-modifica parziale del vano scala che conduce alle unità immobiliari site al piano soprastante, non pignorate e non visionate dalla scrivente;

-quanto all'altezza della tettoia non è stato possibile rilevare l'altezza interna effettiva per via del controsoffitto per cui il punto max che la scrivente è riuscita a rilevare è posto ad altezza ml. 4,00 ca. In relazione a quanto sopra, qualora risultasse ammissibile la presentazione di domanda di condono edilizio, come parrebbe, il costo per oblazione e contributo di costruzione potrebbe oscillare tra circa Euro 35 mila ed Euro 50 mila, solo in considerazione delle porzioni direttamente oggetto di pignoramento, cui andrebbero aggiunti gli oneri professionali che potrebbero ammontare a circa Euro 7.000,00= oltre IVA e c.p.a.. L'ammontare esatto di detti importi andrà tuttavia fatto previamente calcolare dal competente Ufficio Tecnico comunale. Qualora non fosse ammissibile il condono edilizio occorrerà procedere alla rimozione della parte abusiva e rimuovere la chiusura della tettoia. Come più sopra detto dunque, nel calcolo della superficie commerciale non si terrà conto della suddetta porzione di circa mq. 72,00 posta al piano ammezzato nel corpo 1) abusiva in quanto il costo di massima stimato per la sua regolarizzazione va sommariamente a compensare il valore commerciale mentre gli oneri per la eventuale demolizione ben possono essere tenuti nella decurtazione del 5%. Lo stato dei luoghi risulta dunque non conforme dal punto di vista edilizio.

Conformità urbanistica. In relazione a quanto sopra argomentato e descritto, e con stretto riferimento alle sole porzioni direttamente oggetto di pignoramento, l'immobile non si ritiene regolare dal punto di vista urbanistico. Lo stato dei luoghi risulta dunque non conforme dal punto di vista urbanistico.

7.4 Conformità catastale: non conforme. Rispetto all'ultima planimetria in atti si rilevano indicativamente le seguenti difformità tra le misure rilevate a campione e fatto salvo più preciso rilievo strumentale planimetrico ed altimetrico in situ a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni:

1) Catasto dei Terreni: (rif. estratto di mappa – allegato 5): non è aggiornato con il contorno planimetrico della tettoia - parti chiuse - nella conformazione attuale;

2) Catasto dei Fabbricati:

Corpo 1: (rif. planimetria - allegato 7.2): l'ingombro planimetrico del fabbricato risulta coerente con le misurazioni a campione effettuate tramite rilevatore laser tuttavia si rilevano difformità, indicativamente per la mancata rappresentazione della porzione degli uffici posti in parte dell'ammezzato e relativo corpo scale di accesso oltre alla presenza di tramezze di separazione tra gli ambienti interni non rappresentate in detta planimetria; anche gli ingombri delle celle frigorifere non sono perfettamente conformi; non è stato possibile rilevare l'altezza effettiva del capannone per via del controsoffitto per cui il punto max che la scrivente è riuscita a rilevare è posto ad altezza ml. 4,90 ca; Si precisa che per dette difformità alla scrivente non sono stati fatti visionare titoli edilizi abitativi;

Corpo 2: (rif. planimetria allegato 7.3): l'ingombro planimetrico del fabbricato risulta coerente con le misurazioni a campione effettuate tramite rilevatore laser tuttavia si rileva la parziale chiusura della tettoia ed inoltre formazione di un ripostiglio/cella frigorifera, vani tecnici e modifica parziale del vano scala che conduce alle unità immobiliari site al piano soprastante, non pignorate e non visionate dalla scrivente per cui non risultano certi i diritti sulla stessa. Non è stato possibile rilevare l'altezza effettiva per via del controsoffitto per cui il punto max che la scrivente è riuscita a rilevare è posto ad altezza ml. 4,00 ca; circa le coerenze, indicate come mapp. 194, dall'estratto di mappa 12-7-17 a pag. 99 risulta che detto mappale sia stato sostituito dal mapp. 73 e a Nord il confine risulta dal 29-11-2004 di proprietà di terzi. Si precisa che per dette difformità alla scrivente non sono stati fatti visionare titoli edilizi abitativi.

Corpo 3: sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.

Eventuale regolarizzazione. Per la regolarizzazione della rappresentazione dei luoghi nei rispettivi elaborati grafici occorre previamente procedere con un rilievo puntuale dello stato dei luoghi, acquisire i titoli edilizi abilitativi, indi procedere con le pratiche catastali sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati per cui per la sola parte relativa al rilievo dello stato di fatto, presentazione degli atti di aggiornamento catastale, si può ipotizzare una spesa di massima pari a circa Euro 7.000,00= oltre IVA e c.p.a. per il professionista abilitato, fatto salvo diverso parere dell'U.T. Erariale i cui eventuali oneri derivanti da una eventuale diversa posizione di detto Ufficio saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente capitolo n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni”.

Si informano gli interessati all'acquisto che, in riferimento beni immobili oggetto di vendita si rileva l'assenza di continuità delle trascrizioni soltanto dal punto di vista formale.

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

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

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

Si fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "www.entietribunali.it" e "www.aste.immobiliare.it", "www.immobiliare.it", "www.venditepubblicheenotarili.notariato.it", "www.trovocasa.corriere.it" - "www.trovoaste.it" - "www.legalmente.net" e nella sezione annunci dei siti "www.repubblica.it" e "www.avvisinotarili.notariato.it" si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita. Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Inoltre, un estratto dell'avviso sarà pubblicato sui quotidiani: "*Corriere della sera - edizione Lombardia*", "*Leggo - Milano*" "*Repubblica - Milano*" e "*Metro - Milano*".

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

Avv. Francesco De Zuani
20122 - Milano, via Festa Del Perdono 1
Per informazioni:
Tel.: 02.87236666 - 02.87236868
E-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, lì 26 settembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco De Zuani