

STUDIO LEGALE  
AVV. PAOLO BORLONE  
Patrocinante in Cassazione  
PIAZZA E. NOVELLI, 8  
20129 MILANO  
TEL: 02.54.11.62.71 - +393519284257  
www.borlone.it email: avvocatoborlone@gmail.com

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sezione Civile ó Esecuzioni immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1192/2022 R.G.E.**  
**3° ESPERIMENTO**

**ASTA DEL 17/12/2024 H. 14.30**

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E. N. 1192/2022**, G.E. DOTT. ROBERTO ANGELINI DELEGATA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA ALL'AVV. PAOLO GIULIO LUIGI BORLONE CON STUDIO IN MILANO, PIAZZA E. NOVELLI N. 8.

Il sottoscritto Avv. Paolo G. L. Borlone:  
- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c.;  
- vista la perizia dell'esperto Ing. Claudio Stefanati;  
- vista le precedenti vendite andate deserte;  
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato 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**

della **vendita senza incanto** degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo per **n. 12 (dodici) lotti**.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

**LOTTO N. 1 (SUB. 799)**

**PREZZO BASE ASTA: p 23.040,00**

**OFFERTA MINIMA: p 17.280,00 RILANCIO MINIMO p 500,00**

**LOTTO N. 3 (SUB. 797)**

**PREZZO BASE ASTA: p 12.200,00**

**OFFERTA MINIMA: p 9.150,00 RILANCIO MINIMO p 500,00**

**LOTTO N. 4 (SUB. 796)**

**PREZZO BASE ASTA: p 10.880,00**

**OFFERTA MINIMA: p 8.160,00 RILANCIO MINIMO p 500,00**

**LOTTO N. 5 (SUB. 792)**

**PREZZO BASE ASTA: p 14.080,00**

**OFFERTA MINIMA: p 10.560,00 RILANCIO MINIMO p 500,00**

**LOTTO N. 6 (SUB. 808)**

**PREZZO BASE ASTA: p 14.080,00**

**OFFERTA MINIMA: p 10.560,00 RILANCIO MINIMO p 500,00**

**LOTTO N. 7 (SUB. 817)**

**PREZZO BASE ASTA: p 12.800,00**

**OFFERTA MINIMA: p 9.600,00 RILANCIO MINIMO p 500,00**

**LOTTO N. 10 (SUB. 737)**

**PREZZO BASE ASTA: p 10.880,00**

**OFFERTA MINIMA: p 8.160,00 RILANCIO MINIMO p 500,00**

**LOTTO N. 11(SUB. 83)**

**PREZZO BASE ASTA: p 12.160,00**

**OFFERTA MINIMA: p 9.120,00 RILANCIO MINIMO p 500,00**

**LOTTO N. 12 (SUB. 84)**

**PREZZO BASE ASTA: p 13.440,00**

**OFFERTA MINIMA: p 10.080,00 RILANCIO MINIMO p 500,00**

**LOTTO N. 14 (SUB. 119)**

**PREZZO BASE ASTA: p 10.240,00**

**OFFERTA MINIMA: p 7.680,00 RILANCIO MINIMO p 500,00**

**LOTTO N.16 (SUB. 65)**

**PREZZO BASE ASTA: p 21.120,00**

**OFFERTA MINIMA: p 15.840,00 RILANCIO MINIMO p 500,00**

**LOTTO N. 20 (FOGLIO 8 MAPPALE 30)**

**PREZZO BASE ASTA: p 1.203.200,00**

**OFFERTA MINIMA: p 902.400,00 RILANCIO MINIMO p 5.000,00**

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazzale E. Novelli n. 8, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste, previo appuntamento telefonico. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione di offerta (con marca da bollo vigente da p 16,00 ) **sottoscritta** (con firma leggibile e per esteso) **da tutti gli offerenti** e la cauzione.

**La dichiarazione di offerta è irrevocabile e dovrà contenere:**

- l'indicazione della procedura in oggetto (rge 1192/2022);
- **il numero o altro dato identificativo del LOTTO;**
- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. mediante procura speciale notarile;
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta come sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**  
Nel caso di più soggetti offerenti potrà essere presentata un'unica offerta, purché sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti, che dovranno TUTTI esser presenti per poter rilanciare alla eventuale gara in aumento.

**La cauzione, per ogni singolo lotto,** per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 1192/2022 R.G.E.". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- 4) In data **17/12/2024 alle ore 14.30**, presso lo studio del delegato, in Milano, piazza E. Novelli n.8, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide o anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.
- La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:**
- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
  - le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **€ 500,00 per i lotti nn. 1-3-4-5-6-7-10-11-12-14-16 ed € 5.000,00 per il lotto n. 20**;
  - in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
  - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).
- Anche la mancanza della sottoscrizione della dichiarazione di offerta comporta il rigetto della stessa.

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: **l'offerente in proprio personalmente** oppure **l'avvocato** in nome e per conto dell'offerente munito di **procura speciale notarile** (art. 571,1°co., c.p.c.) oppure da un **avvocato** che agisce per persona da nominare (art. 583 c.p.c.).

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

- 5) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, *termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale*, dovrà versare sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo di acquisto - fatta salva comunque l'eventuale applicazione dell'art. 41TUB - dedotta la cauzione già versata nonché le spese ne-

cessarie di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **PROC. ESECUTIVA N. 1192/2022 R.G.E.ò**. Si segnala, ai fini fiscali, che il debitore esecutato è persona giuridica.

**Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00).** Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

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

L'aggiudicatario 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.

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).

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

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, 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 agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001, agli artt. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985, e successive modificazioni ed integrazioni).

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

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadro.

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 ó 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 ó 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.

- 7) 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»*.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel Comune di **Inzago (MI), Via Padre Reginaldo Giuliani n. 28**

### LOTTO 1:

piena proprietà di **Box auto al piano interrato**.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 13, particella 498, subalterno 799**, via Padre R. Giuliani n. 28, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 40mq, sup. cat. 44mq, rendita catastale euro 111,55.

Confini (come da perizia) da nord ed in senso orario: altro box di cui al sub. 798, altro box di cui al sub. 800, corsello comune di cui al sub. 1 per due lati.

**LOTTO 3:**

piena proprietà di **Box auto al piano interrato.**

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 13, particella 498, subalterno 797**, via Padre R. Giuliani n. 28, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 20mq, sup. cat. 22mq, rendita catastale euro 55,78.

Confini (come da perizia) da nord ed in senso orario: altro box di cui al sub. 796, terrapieno, altro box di cui al sub. 798, corsello comune di cui al sub. 1.

**LOTTO 4:**

piena proprietà di **Box auto al piano interrato.**

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 13, particella 498, subalterno 796**, via Padre R. Giuliani n. 28, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 20mq, sup. cat. 22mq, rendita catastale euro 55,78.

Confini (come da perizia) da nord ed in senso orario: altro box di cui al sub. 795, terrapieno, altro box di cui al sub. 797, corsello comune di cui al sub. 1.

**LOTTO 5:**

piena proprietà di **Box auto al piano interrato.**

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 13, particella 498, subalterno 792**, via Padre R. Giuliani n. 28, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 25mq, sup. cat. 28mq, rendita catastale euro 69,72.

Confini (come da perizia) da nord ed in senso orario: altro box al sub. 791, terrapieno, a.u.i. di cui al sub 754, corridoio e parti comuni al sub. 751, corsello comune di cui al sub. 1.

**LOTTO 6:**

piena proprietà di **Box auto al piano interrato.**

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 13, particella 498, subalterno 808**, via Padre R. Giuliani n. 28, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 26mq, sup. cat. 28mq, rendita catastale euro 72,51.

Confini (come da perizia) da nord ed in senso orario: corsello comune sub. 1, altro box di cui al sub. 807, terrapieno, corsello comune di cui al sub. 773, altro box di cui al sub. 809.

**LOTTO 7:**

piena proprietà di **Box auto al piano interrato.**

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 13, particella 498, subalterno 817**, via Padre R. Giuliani n. 28, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 24mq, sup. cat. 26mq, rendita catastale euro 66,93.

Confini (come da perizia) da nord ed in senso orario: altro box di cui al sub. 816, a.u.i. di cui al sub 820, terrapieno, altro box di cui al sub. 818, corsello comune di cui al sub. 1.

**LOTTO 10:**

piena proprietà di **Box auto al piano interrato.**

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 13, particella 498, subalterno 737**, via Padre R. Giuliani n. 28, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 21mq, sup. cat. 22mq, rendita catastale euro 58,57.

Confini (come da perizia) da nord ed in senso orario: a.u.i. di cui al sub. 705, terrapieno, altro box di cui al sub. 738, corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 736.

**Per tutti il lotti:** il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Nel Comune di **Inzago (MI), Via C. Collodi n. 9**

**LOTTO 11:**

piena proprietà di **Box auto al piano interrato**.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 13, particella 498, subalterno 83**, via C. Collodi n. 9, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 23mq, sup. cat. 24mq, rendita catastale euro 64,14.

Confini (come da perizia) da nord ed in senso orario: corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 82, corridoio comune di cui al sub. 4, altro box di cui al sub. 84.

**LOTTO 12:**

piena proprietà di **Box auto al piano interrato**.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 13, particella 498, subalterno 84**, via C. Collodi n. 9, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 23mq, sup. cat. 27mq, rendita catastale euro 64,14.

Confini (come da perizia) da nord ed in senso orario: corsello comune al sub. 1, altro box sub. 83, corridoio comune al sub. 4, e, a chiudere, ancora corsello comune di cui al sub. 1.

**LOTTO 14:**

piena proprietà di **Box auto al piano interrato**.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 13, particella 498, subalterno 119**, via C. Collodi n. 9, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 21mq, sup. cat. 22mq, rendita catastale euro 58,57.

Confini (come da perizia) da nord ed in senso orario: terrapieno, altro box di cui al sub. 120, corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 118.

**Per tutti il lotti:** il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Nel Comune di **Inzago (MI), Via Papa Giovanni Paolo II n. 52**

**LOTTO 16:**

piena proprietà di **Box auto al piano interrato**.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 17, particella 292, subalterno 65**, Via Giovanni Paolo II n. 52, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 32mq, sup. cat. 39mq, rendita catastale euro 89,24.

Confini (come da perizia) da nord ed in senso orario: corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 64, terrapieno, e, a chiudere, ancora corsello comune di cui al sub. 1.

**Per tutti il lotti:** il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Nel Comune di **Inzago (MI), Via A. De Gasperi 7**

**LOTTO 20:**

piena proprietà di **Palazzina residenziale in corso di costruzione** di 4 piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano interrato dove sono posti i boxes e le cantine, avente doppio accesso, uno, quello principale, dal civico n. 7 di via De Gasperi 7 e l'altro, secondario, dal civico n. 3 di via Don Gnocchi.

Si precisa che il piano di calpestio del primo piano fuori terra è adibito, secondo i disegni di progetto, a uffici oltre che a taverna di pertinenza dell'appartamento individuato nel disegno di progetto con il n. 2 e ubicato al piano rialzato, e a cantine.

Dalla visura catastale storica ovvero secondo le attuali risultanze dei registri catastali, risulta ancora il preesistente edificio industriale, ovvero **risulta ancora accatastato ex officio, ora demolito per dare spazio alla costruzione della palazzina residenziale in oggetto**, che insiste sulla particella 30 del foglio 8, che **allo stato attuale risulta non ancora ultimata**.



L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 8, particella 30**, subalterno assente, via A. De Gasperi n. 7, piano T-1, Cat. D/1 [Opificio], rendita catastale p 2.892,16.

**Coerenze della particella 30 del foglio 8** sulla quale insiste la palazzina in oggetto da nord ed in senso orario: via Don Gnocchi, altra proprietà di cui al mappale 83, via De Gasperi, e, a chiudere, altra proprietà di cui al mappale 87.

Si segnala che allo stato attuale ed in base ai sopralluoghi effettuati **i lavori di costruzione della palazzina risultano fermi.**

Si segnala che la palazzina in oggetto non è stata ancora oggetto di denuncia al Catasto e che **non è stato presentato né elaborato planimetrico catastale con individuazione delle unità immobiliari che compongono la palazzina in oggetto.**

Come da perizia, complessivamente la palazzina in oggetto **è costituita da:**

**un piano INTERRATO** composto da 11 boxes, 4 cantine, 1 locale caldaia e 1 locale immondezzaio oltre a corsello adibito ad area di manovra, per la maggior parte coperta, 1 vano scale e ascensore e 1 rampa esterna di collegamento ai boxes;

**un piano SEMINTERRATO**, ovvero 1° piano fuori terra, composto da 2 uffici, 4 cantine e 1 taverna di pertinenza dell'appartamento individuato nel disegno di progetto con il n. 2 e posto al piano rialzato e ad esso collegato mediante scala interna con annessi 1 locale hobby, con annessi 1 bagno, 1 guardaroba e 1 terrazzo;

**un piano RIALZATO** composto da 3 appartamenti come meglio descritti qui di seguito:

- **appartamento**, individuato con il **n° 1** sul disegno di progetto, costituito da 1 ampio soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 primo bagno con antibagno, 1 disimpegno, 1 secondo bagno e 2 camere, oltre a 3 balconi a livello;

- **appartamento**, individuato con il **n° 2** sul disegno di progetto, costituito da 1 ampio soggiorno con angolo cottura, che funge anche da ingresso, 1 disimpegno, 1 ripostiglio e 1 bagno oltre a 1 taverna posta al piano seminterrato e collegata direttamente con il soprastante appartamento mediante scala interna, con annessi 1 locale hobby, 1 bagno, 1 guardaroba e 1 terrazzo;

- **appartamento**, individuato con il **n° 3** sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno e 2 camere, oltre a 1 terrazzo a livello;

**un piano PRIMO** composto da 3 appartamenti come meglio descritti qui di seguito:

- **appartamento**, individuato con il **n° 4** sul disegno di progetto, costituito da 1 ingresso, 1 soggiorno, 1 cucina, 1 primo bagno, 1 disimpegno, 1 secondo bagno e 2 camere, oltre a 2 balconi a livello;

- **appartamento**, individuato con il **n° 5** sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno e 2 camere, oltre a 1 balcone a livello;

- **appartamento**, individuato con il **n° 6** sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno e 2 camere, oltre a 2 balconi a livello;

**un piano SECONDO** composto da 3 appartamenti come meglio descritti qui di seguito:

- **appartamento**, individuato con il **n° 7** sul disegno di progetto, costituito da 1 ingresso, 1 ampio locale adibito a soggiorno/pranzo/letto con angolo cottura, 1 bagno con antibagno, e 1 ripostiglio, oltre a 2 balconi a livello, con annesso sottotetto non abitabile ad esso direttamente collegato mediante scala interna (si precisa che la scala interna, alle date dei sopralluoghi, non risultava ancora installata);

- **appartamento**, individuato con il **n° 8** sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno con angolo cottura, che funge anche da ingresso, 1 disimpegno, 1 bagno, 1 ripostiglio e 1 camera, oltre a 1 balcone a livello, con annesso sottotetto non abitabile ad esso direttamente collegato mediante scala interna (si precisa che la scala interna, alle date dei sopralluoghi, non risultava ancora installata);

- **appartamento**, individuato con il **n° 9** sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno e 1 camera, oltre a 2 balconi a livello, con annesso sottotetto non abitabile ad esso direttamente collegato mediante scala interna (si precisa che la scala interna, alle date dei sopralluoghi, non risultava ancora installata).

Si segnala in perizia che **non è stato possibile ispezionare e verificare i 3 sottotetti** annessi ai 3 appartamenti del secondo piano in quanto al sopralluogo **non risultavano realizzate le 3 scale di collegamento** dei 3 appartamenti con i rispettivi sottotetti.

**Verifica regolarità urbanistica, edilizia e catastale (valevole per i lotti da 1 a 14) (come**

da perizia dell'ing. Claudio Stefanati):

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stata realizzata a partire dall'anno 2005 e fino al 2010.

Si segnala CONVENZIONE EDILIZIA DEL 05/04/2004 rep. 63884, a rogito notaio Napoli Ovidio di Segrate, trascritta il 23/04/2004 ai nn. 56057/27991 a favore di COMUNE DI INZAGO

#### **7.1 PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO UFFICIO DEL COMUNE DI INZAGO**

- P.E. PRATICA EDILIZIA 183/2005 PERMESSO DI COSTRUIRE del 15/12/2005, prot. 19956 del 19/12/2005 + richiesta AGIBILITÀ del 16/0/2009 prot.16313 con FINE LAVORI del 28/01/2008 prot. 1266

- P.E. 175/2007 del 28/08/2007 prot. 13580 (DIA) VARIANTE al P.C. 183/2005 e 214/2006, (interessa i corpi 1 ó 2 ó 4 ó 5 dove sono ubicati i boxes)

- P.E. 129/2009 PERMESSO DI COSTRUIRE del 12/06/2009 prot. 10703 VARIANTE al P.C. 183/2005, (riguarda i corpi 3 ó 6 dove sono ubicati i boxes).

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità  
richiesta AGIBILITÀ del 16/0/2009 prot. 16313 con FINE LAVORI del 28/01/2008 prot. 1266

#### **7.2. Conformità edilizia.**

Alla data del sopralluogo e con riferimento allo stato dei luoghi ed allo stato di fatto dei boxes in oggetto, ovvero dei **Lotti da 1 a 14**, si segnalano, per alcuni di essi, **alcune difformità e non corrispondenza con il disegno di progetto**, come qui di seguito meglio specificato.

**Le difformità riscontrate sono:**

**Lotto 1, Dati Catastali:** foglio 13, particella 498, **subalterno 799.**

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 129-2009 si segnala che sul disegno di progetto in corrispondenza alla parete di fondo del box è rappresentata una finestra che nello stato di fatto non esiste e che non è nemmeno rappresentata sulla planimetria catastale

**Lotto 4, Dati Catastali:** foglio 13, particella 498, **subalterno 796.**

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 129-2009 si segnala che lo stato di fatto non corrisponde al disegno di progetto in quanto su quest'ultimo, in corrispondenza della parete in fondo che chiude il box, sul lato sinistro della stessa, è rappresentata una appendice laterale che comunica tramite una porta con l'adiacente cantina mentre invece nello stato di fatto la suddetta appendice non esiste

**Lotto 5, Dati Catastali:** foglio 13, particella 498, **subalterno 792.**

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 129-2009 si segnala che lo stato di fatto non corrisponde al disegno di progetto in quanto su quest'ultimo, in corrispondenza della parete in fondo che chiude il box, sul lato sinistro della stessa, è rappresentata una finestra le cui dimensioni indicate sul progetto sono di 70 cm x 150 cm mentre invece nello stato di fatto l'altezza della finestra è nettamente inferiore in quanto sopra ad essa è presente un foro di forma rettangolare che consente il passaggio della tubazione di scarico condominiale.

**Lotto 6, Dati Catastali:** foglio 13, particella 498, **subalterno 808.**

Nello stato di fatto la finestra, ubicata nell'appendice della parete laterale di sinistra entrando nel box, ha larghezza inferiore rispetto a quella di 120 cm indicata sul disegno di progetto; inoltre, con riferimento sempre alla variante ovvero alla pratica edilizia 129-2009, si segnala che sul disegno di progetto non è rappresentata sulla parete in fondo del box la porta di accesso con l'adiacente corridoio comune, contrariamente allo stato di fatto ed anche al disegno della planimetria catastale

**Lotto 7, Dati Catastali:** foglio 13, particella 498, **subalterno 817.**

Nello stato di fatto la finestra nella parete di fondo del box ha larghezza inferiore a quella di 80 cm indicata sul disegno di progetto relativo alla pratica edilizia 129-2009.

**Lotto 10, Dati Catastali:** foglio 13, particella 498, **subalterno 737.**

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 129-2009 si segnala che lo stato di fatto non corrisponde al disegno di progetto in quanto su quest'ultimo, in corrispondenza della parete in fondo che chiude il box, sul lato sinistro della stessa, è rappresentata una appendice laterale che comunica tramite una porta con l'adiacente cantina mentre invece nello stato di fatto la suddetta appendice non esiste.



*Per regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili sarà necessario presentare la eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Inzago.*

*Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Inzago per definire l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune, al fine di legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.*

**Costi stimati:** € 1500 per ogni lotto, considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda di circa € 1.000,00.

**Lotto 11, Dati Catastali:** foglio 13, particella 498, **subalterno 83.**

*Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 175/2007 si segnala che sul disegno di progetto, in corrispondenza della parete in fondo che chiude il box, è rappresentata una finestra al posto della porta di accesso con l'adiacente corridoio comune, contrariamente allo stato di fatto ed anche al disegno della planimetria catastale*

**Lotto 12, Dati Catastali:** foglio 13, particella 498, **subalterno 84.**

*Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 175/2007 si segnala che sul disegno di progetto, in corrispondenza della parete in fondo che chiude il box, è rappresentata una finestra al posto della porta di accesso con l'adiacente corridoio comune, contrariamente allo stato di fatto ed anche al disegno della planimetria catastale.*

**Lotto 14, Dati Catastali:** foglio 13, particella 498, **subalterno 119.**

*Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 175/2007 si segnala che sul disegno di progetto la finestra è rappresentata all'estremità destra della parete in fondo al box (la parete rivolta verso il terrapieno) anziché all'estremità sinistra come risulta nello stato di fatto ed anche nella rappresentazione della planimetria catastale.*

*Per regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili sarà necessario presentare la eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Inzago.*

*Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Inzago per definire l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune, al fine di legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.*

**Costi stimati:** € 1500 per ogni lotto, considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda di circa € 1.000,00.

### **7.3. Conformità catastale.**

*Alla data del sopralluogo e con riferimento allo stato dei luoghi ed allo stato di fatto dei boxes in oggetto, ovvero dei Lotti da **1 a 14**, in generale si è riscontrata per i Lotti 1,2,3,4,5,6,8,9,10, 11,12,13 e 14, la corrispondenza con le rispettive planimetrie catastali ad eccezione del **Lotto 7** per il quale si segnala la seguente **difformità e non corrispondenza con la planimetria catastale**, come qui di seguito meglio specificato.*

**Le difformità riscontrate sono:**

**Lotto 7, Dati Catastali:** foglio 13, particella 498, **subalterno 817.**

*Nello stato di fatto nella parete di fondo del box esiste una finestra che non è stata rappresentata sulla planimetria e che invece è stata rappresentata sul disegno di progetto.*

*Si segnalano inoltre le seguenti lievi difformità:*

- l'altezza interna misurata del box del Lotto 1 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 799) è pari circa a 2,38 cm anziché 2,40 come indicato sulla planimetria catastale

- l'altezza interna misurata del box del Lotto 2 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 798) è pari circa a 2,78 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale

- l'altezza interna misurata del box del Lotto 3 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 797) è pari circa a 2,79 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale

- l'altezza interna misurata del box del Lotto 4 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 796) è pari circa a 2,79 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale

- l'altezza interna misurata del box del Lotto 5 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 792) è pari circa a 2,79 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale

- l'altezza interna misurata del box del Lotto 10 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 737) è pari circa a 2,79 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale

- l'altezza interna misurata del box del Lotto 12 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 84) è pari circa a 2,78 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale
- l'altezza interna misurata del box del Lotto 13 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 105) è pari circa a 2,79 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale
- l'altezza interna misurata del box del Lotto 14 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 119) è pari circa a 2,78 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale

**Sono regolarizzabili mediante:**

con riferimento al **Lotto 7** ( Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 817) si consiglia l'aggiornamento della planimetria catastale.

Costi stimati: p 400,00.

**Verifica regolarità urbanistica, edilizia e catastale (valevole per i lotti da 15 a 18)** (come da perizia dell'ing. Claudio Stefanati):

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stata realizzata a partire dall'anno 2007 e fino al 2010.

Si segnala CONVEZIONE EDILIZIA DEL 05/04/2004 rep . 63884, a rogito notaio Napoli Ovidio di Segrate, trascritta il 23/04/2004 ai nn. 56057/27991 a favore di COMUNE DI INZAGO.

**7.1. PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI INZAGO:**

- PRATICA EDILIZIA P.E. 224/2007 PERMESSO DI COSTRUIRE del 12/12/2007 prot. 19231

- P.E. 91/2009 PERMESSO DI COSTRUIRE del 18/05/2009 prot. 8306 (2° VARIANTE P.E. 224/2007) (interessa i boxes)

- P.E. 215/2010 PERMESSO DI COSTRUIRE (3° VARIANTE P.E. 224/2007) del 18/11/2010 prot. 19226 (interessa i boxes)

**Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità**

Nel fascicolo di pertinenza presente nell'archivio del Comune **non** si è reperita alcuna domanda e/o richiesta di AGIBILITÀ o eventuale certificato di agibilità.

**7.2. Conformità edilizia.**

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 215/2010 PERMESSO DI COSTRUIRE (3° VARIANTE P.E. 224/2007), alla data del sopralluogo, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato di fatto dei boxes in oggetto ed il disegno di progetto.

**7.3. Conformità catastale.**

Alla data del sopralluogo e con riferimento allo stato dei luoghi ed allo stato di fatto dei boxes in oggetto, ovvero dei Lotti da 15 a 18, in generale si è riscontrata la corrispondenza con le rispettive planimetrie catastali.

**Le difformità riscontrate sono: -**

Si segnalano le seguenti lievi difformità:

- l'altezza interna misurata del box del Lotto 16 (Dati Catastali: foglio 17, particella 292, subalterno 65) è pari circa a 2,39 cm anziché 2,40 come indicato sulla planimetria catastale

**Verifica regolarità urbanistica, edilizia e catastale (valevole per il lotto 20)** (come da perizia dell'ing. Claudio Stefanati):

La costruzione della palazzina è iniziata a partire dall'anno 2008 ed è proseguita fino al 2018, anno in cui è stato rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE N. 231/2012 del 19/03/2018 con PROROGA FINE LAVORI fino a tutto il 08/01/2019, dopodiché i lavori si sono interrotti per difficoltà economiche della ditta titolare.

**7.1. PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI INZAGO:**

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** - P.E. 209/2007 del 10/12/2007, prot. 19061, rilasciato su istanza della ditta (omissis), residente/sede in (omissis), in data 09/11/2007, prot. 17477, (P.E. 209/2007), intesa ad ottenere il permesso di Costruzione edificio ad appartamenti e uffici e recinzione della proprietà - previa demolizione di esistenti fabbricati.

-- Denuncia inizio lavori e richiesta punti fissi protocollata il 27 novembre 2008, protocollo 18587, con riferimento al permesso di costruire n. 209/2007 rilasciato in data 10/12/2007.

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** - P.E. 107/2011 del 23/06/2011, prot. 10889, rilasciato su istanza della ditta (omissis), residente/sede in (omissis), in data 08/06/2011, prot. 9869, (P.E. 107/2011), intesa ad ottenere il permesso di costruire le opere in Variante al P.C. n. 209/2007

-- Denuncia inizio lavori e richiesta punti fissi protocollata il 19 giugno 2012, protocollo 9142, con riferimento al permesso di costruire n. 107/2011 rilasciato in data 23/06/2011.

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** - P.E. 231/2012 del 28/11/2012, prot. 17844, rilasciato su istanza della ditta (omissis), residente/sede in (omissis), in data 29/10/2012, prot. 16329, (P.E. 231/2012), intesa ad ottenere il permesso di costruire le opere concernenti l'EDIFICIO RESIDENZIALE - RINNOVO P.C. N. 209/2007 E SUCCESSIVE VARIANTI

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 231/2012 e PROROGA FINE LAVORI** del 19/03/2018 prot. 6197, che fissa il termine per la realizzazione dei lavori, oggetto del Permesso di costruire n. 231/2012 intestato a Soc. (omissis), a tutto il 08/01/2019.

#### **PER LA COSTRUZIONE E STATO COSI' DETERMINATO IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Superficie utile abitabile (Su) = 526,13 mq

Superficie netta non residenziale (Snr) = 284,16 mq

Superficie complessiva (Se) = 696,62 mq

#### **CONTRIBUTI CONCESSORI**

1°) Con riferimento al **PERMESSO DI COSTRUIRE** - P.E. 107/2011 del 23/06/2011:

Oneri di urbanizzazione primaria = euro 25.563,87.

Oneri di urbanizzazione secondaria = euro 29.359,04.

Costo di costruzione e smaltimento rifiuti = euro 28.665,88.

Monetizzazione aree standard = euro 0,00

**Totale Urbanizzazioni: euro 83.588,79.**

2°) **Rinnovo permesso costruire** numero 209/2007 e successive varianti.

Oneri di urbanizzazione primaria = euro 12.198,98.

Oneri di urbanizzazione secondaria = euro 10.165,85.

Costo di costruzione e smaltimento rifiuti = euro 2.161,00.

**Totale Urbanizzazioni per rinnovo permesso costruire: euro 24.525,83.**

**TOTALE COMPLESSIVO CONTRIBUTI CONCESSORI: € 108.114,62**

#### **DESCRIZIONE DELLE OPERE ESEGUITE E DA REALIZZARE PER IL COMPLETAMENTO DELLA PALAZZINA**

La realizzazione della palazzina residenziale fu avviata nel 2008 in forza del **PERMESSO DI COSTRUIRE** - P.E. 209/2007 del 10/12/2007, al quale seguirono il **PERMESSO DI COSTRUIRE** - P.E. 107/2011 del 23/06/2011, ovvero la variante al P.C. n. 209/2007, il **PERMESSO DI COSTRUIRE** - P.E. 231/2012 del 28/11/2012 e la **PROROGA FINE LAVORI** del 19/03/2018 concessa fino a tutto il 08/01/2019; successivamente i lavori furono interrotti.

Attualmente, come si evince dalle allegate fotografie scattate dallo scrivente durante i 3 sopralluoghi effettuati nel 2023, **risultano completate** le strutture, la copertura, la tamponatura delle pareti esterne con relativo intonaco tinteggiato, i parapetti dei terrazzi e balconi con le relative fioriere di calcestruzzo armato gettato in opera, le pavimentazioni dei terrazzi e balconi, i sottofondi dei pavimenti degli appartamenti, la tramezzatura e le pareti interne che dividono ed individuano le singole unità immobiliari, gli intonaci degli appartamenti, la parte sottotraccia e le relative tubazioni e condutture degli impianti idrico-sanitari, di riscaldamento (previsto a pavimento), degli impianti di condizionamento e degli impianti elettrici.

**Mancano:**

- le pavimentazioni degli appartamenti, dei boxes e delle cantine, comprese quella della scala condominiale e delle parti comuni
- i rivestimenti dei bagni e delle cucine
- gli infissi interni ed esterni compreso le relative soglie e banchine
- la fornitura e messa in opera dei portoncini degli appartamenti
- le basculanti per i boxes / garage e le porte delle cantine
- la fornitura e messa in opera dei sanitari
- l'infilaggio dei cavi elettrici e la fornitura e messa in opera dei frutti e delle prese degli impianti elettrici delle unità immobiliari compreso i quadri elettrici delle utenze comuni
- l'impianto citofonico
- gli impianti a gas
- il rivestimento delle scale condominiali
- la fornitura e messa in opera dell'ascensore condominiale
- l'allestimento della centrale termica ed installazione dell'autoclave
- la finitura delle parti comuni ovvero della rampa di accesso ai boxes, della pavimentazione dell'area esterna condominiale e dell'area attrezzata a verde
- le recinzioni ed i cancelli di passo carraio e pedonale

La palazzina si trova in discreto stato di conservazione e si rileva, in generale e per quanto è stato possibile osservare, una buona esecuzione d'opera e l'uso di buoni materiali.

Si segnala che non è stato possibile visionare i sottotetti degli appartamenti del secondo piano in quanto mancano le scale di collegamento del singolo appartamento con il sottotetto di pertinenza.

Si segnala che l'area sulla quale insiste la palazzina in oggetto, avente una superficie catastale di 880 mq, è individuata come area urbana e le unità immobiliari e le parti comuni costruite **non risultano ancora accatastate singolarmente** mediante una identificazione in subalterni.

**La palazzina in corso di costruzione non è stata nemmeno individuata in un unico elaborato planimetrico catastale** (quadro dimostrativo) dove si deve rappresentare l'insieme di tutti i piani del fabbricato con la sua corte di pertinenza e dove è possibile rilevare l'attuale suddivisione in unità immobiliari della palazzina.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali vere e proprie, con la destinazione d'uso e la distribuzione interna delle singole unità immobiliari, dovranno essere depositate all'Agenzia delle Entrate dopo il completamento dei lavori.

Si segnala che per completare la realizzazione della palazzina sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia e, pertanto, la realizzazione delle opere non ultimate nel termine stabilito è subordinata a **nuovo titolo abilitativo** per la parte ancora da eseguire ed **all'eventuale adeguamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite**.

**Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità**

**ASSENTE** in quanto la palazzina non è stata ultimata e di conseguenza non è stata data la fine lavori e non è quindi stata richiesta l'agibilità.

**7.2. Conformità edilizia.**

Con riferimento all'ultima pratica edilizia presentata, ovvero il **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 231/2012**, ed in base ai 3 sopralluoghi effettuati nelle date 03/04/2023, 12/06/2023 e 22/06/2023, è risultato che la palazzina è **sostanzialmente conforme ai progetti architettonici** allegati alle pratiche edilizie sopraccitate ed allegate alla presente relazione di stima.

**Fanno eccezione** alcune modeste modifiche interne che possono essere dichiarate nella nuova pratica edilizia da presentare per il completamento dei lavori e che riguardano per la maggior parte la distribuzione interna dei vani e la modifica di alcune delle aperture nei prospetti.

**Si segnala che non è stato possibile accertare la conformità del piano sottotetto** in quanto mancavano alla data dei sopralluoghi le 3 scale interne di collegamento dei 3 appartamenti del secondo piano con i soprastanti e rispettivi sottotetti.

**Si segnala**, con riferimento alle opere strutturali, che non si è a conoscenza se l'impresa e la Direzione Lavori, durante l'esecuzione delle opere, abbiano fatto svolgere le prove di laboratorio sui provini-campione del calcestruzzo prelevandoli durante i getti per la realizzazione delle fondazioni, dei pilastri e delle travi e dei setti portanti, così come per i tondini di acciaio utilizzati; in merito si sottolinea che le suddette prove ed i re-

lativi certificati sono indispensabili per il collaudo statico della struttura della palazzina in oggetto, documento a sua volta obbligatorio per il rilascio finale dell'abitabilità dell'intero complesso immobiliare.

### **7.3. Conformità catastale.**

Si segnala che l'area sulla quale insiste la palazzina in oggetto, avente una superficie catastale di 880 mq, è individuata come area urbana e le unità immobiliari e le parti comuni costruite **non risultano ancora accatastate singolarmente** mediante una identificazione in subalterni.

**La palazzina in corso di costruzione non è stata nemmeno individuata in un unico elaborato planimetrico catastale** (quadro dimostrativo) dove si deve rappresentare l'insieme di tutti i piani del fabbricato con la sua corte di pertinenza e dove è possibile rilevare l'attuale suddivisione in unità immobiliari della palazzina.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali vere e proprie, con la destinazione d'uso e la distribuzione interna delle singole unità immobiliari, dovranno essere depositate all'Agenzia delle Entrate al completamento dei lavori.

**Stato occupativo (valevole per tutti i lotti): liberi.**

#### **Custode Giudiziario:**

Informazioni in relazione alle **visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario:** Avv. Paolo Giulio Borlone, piazza E. Novelli n. 8, Milano, TEL: 02.54.11.62.71 - +393519284257, e.mail: avvocatoborlone@gmail.com

**Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche** (sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)).

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'ing. Claudio Stefanati, pubblicate sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite anche tramite consultazione del quotidiano Metro Milano nonché dei seguenti siti internet: [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) - [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (ove reperire anche la perizia di stima) e nella sezione annunci del sito [www.repubblica.it](http://www.repubblica.it). Si evidenzia 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).

Milano, 11 ottobre 2024

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Paolo G. L. Borlone