

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**  
**SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT.SSA SILVIA VAGHI**

**ORIGINALE**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari n. **1099/2023** e n. **808/2024 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 Silvia Vaghi operazioni di vendita, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che si procederà alla vendita del seguente immobile costituenti il lotto unico

a) in Comune di **Milano, via Novara n. 83:**

laboratorio e servizi avente accesso pedonale dalla via del Ticino attraverso l'area di cui alla particella 217 e accesso carroia/pedonale dalla via Ferreri attraverso l'area di cui alla particella 216, il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **335**, particella **11**, subalterno **701**, via Novara n. 83, piano T, zona censuaria 3<sup>^</sup>, categoria C/3, classe 8<sup>^</sup>, consistenza 645 mq, superficie catastale totale 674, rendita Euro 2.265,18.

b) in Comune di **Milano, via del Ticino n. 6:**

ampio ufficio al piano primo con annessi servizi sovrastante il laboratorio di cui alla lettera a) avente accesso da due vani scala attraverso l'area di cui alla particella 217, il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **335**, particella **11**, subalterno **702**, via del Ticino n. 6, piano 1, zona censuaria 3<sup>^</sup>, categoria A/10, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 28 vani, superficie catastale totale 684, mq, rendita Euro 11.496,33.

c) due aree di pertinenza dei predetti immobili descritti alle precedenti lettere a) e b) poste ai lati Nord e Sud degli stessi, censite nel catasto terreni come segue:

-foglio **335**, particella **216**, FU D'ACCERT., superficie ha 0, are 02, ca 13, senza reddito;

-foglio **335**, particella **217**, FU D'ACCERT., superficie ha 0, are 01, ca 05, senza reddito.

Coerenze in un sol corpo da Nord - Ovest in senso orario dei predetti immobili di cui alle lettere a), b) e c): particella 198 di proprietà di terzi, particella 14 di proprietà di terzi, la

via del Ticino e la via Ferreri.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima (e relativi allegati) depositata in atti e redatta dall'esperto nominato, arch. Vincenzo Aprile

A tal fine

### AVVISA

che è fissata la vendita senza incanto per il giorno **11 marzo 2025** alle **ore 15,00** con collegamento al sito internet al sito internet "[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)" gestito da "*Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.*" in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **Euro 1.740.000,00 (unmilionesettecentoquarantamila/00)**. Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**.

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'unità immobiliare.

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)".

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

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 similare) 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. 1099/2023 R.G.E.**”, utilizzando il seguente codice **IBAN: IT 13 I 03267 01600 00100000921**

per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta che verranno assunte il giorno fissato per l’asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l’ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l’esecuzione, l’offerente verrà escluso dalla gara.

All’offerta dovranno essere allegati:

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

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

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

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

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

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

-in caso di offerta formulata da più persone,

e) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

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

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

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

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

**L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il giorno 11 marzo 2025 a partire dalle ore 15,00.**

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 1.305.000,00 (unmilionetrecentocinquemila/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 (duemila/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. 1099/2023 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 posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito allo stato occupativo, si informano gli interessati all'acquisto che il custode giudiziario si trova nella detenzione delle chiavi degli immobili sostituite con l'ausilio del fabbro.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali contratti di locazione aventi ad oggetto l'unità immobiliare sopra descritta, si richiama quanto descritto dall'esperto arch. Vincenzo Aprile nella relazione di stima e relativi allegati che costituiscono parte integrante del presente avviso e devono essere consultate dagli interessati all'acquisto: "Il perito, come disposto dal Giudice nella nomina/incarico, ha fatto richiesta all'AG. Entrate dell'esistenza o meno di contratti di locazione registrati per i beni pignorati. L'AG. Entrate di Milano 4 ha comunicato l'esistenza di un contratto di locazione risalente al 2001 registrato presso l'AG. Entrate di Desio avente come dante causa la società esecutata.

Lo scrivente ha fatto richiesta del documento al fine di verificare se tale contratto riguardi i meno i beni pignorati e se sia formalmente ancora in essere. L'Ag. Entrate di Desio ha fatto pervenire il documento richiesto, contratto di locazione del 2001 registrato Ag. di Desio in data 24/08/2001 al n. 3811 Serie 3, con durata di locazione di anni 6, a partire da 01/01/2002, rinnovabile per altri 6 anni in assenza di disdetta. Il perito osserva che la parte conduttrice riportata nel contratto, Non risulta essere la stessa che ha occupato i beni pignorati fino al 2020, in forza di contratto di locazione registrato del 2012 e successivamente disdettato nel 2020. Pertanto il contratto di locazione del 2001, fornito dall'Agenzia Entrate di Desio è da ritenersi superato già da molti anni. Comunque il perito fornisce copia di quanto reperito, per le eventuali determinazioni del G.E.”.

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 accertato dal suddetto esperto nella relazione tecnico-estimativa: *”La costruzione del corpo di fabbrica eseguito è iniziata post 01/09/1967.*

*Lo scrivente segnala che i beni oggetto delle presenti procedure riunite erano stati oggetto precedentemente di altre due procedure riunite (E.I 392/2015 + E.I. 102/2020), poi estinte a seguito della disposizione di improcedibilità emanata dal G.E. in data 01/09/2022. Il perito, nelle procedure riunite estinte, aveva già svolto la verifica della conformità edilizia – urbanistica – catastale con individuazione di alcune difformità dallo stato abilitato dal Comune e mancata corrispondenza dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali vigenti. A seguito dell'accesso del 16/09/2024, svolto unitamente al Custode giudiziario, presso il compendio pignorato, si è accertato che lo stato dei luoghi, dal punto di vista edilizio - urbanistico - catastale, era il medesimo rispetto all'ultimo accesso svolto il 28/02/2020, unitamente all'allora Custode giudiziario. Accesso del 2020 eseguito a seguito del pignoramento dei Mapp. 216 e 217, (E.I. 102/2020), aree libere confinanti con il corpo di fabbrica, beni che Non erano stati compresi nel precedente pignoramento (E.I. 392/2015) e anche per la verifica dello stato dei luoghi, dopo il rilascio degli immobili da parte del conduttore, avvenuto entro il 31/01/2020. Pertanto, ai fini del contenimento dei costi delle presenti procedure riunite e in considerazione che si è potuto accertare che lo stato dei luoghi è il medesimo accertato al sopralluogo del 28/02/2020, lo scrivente si rifà a quanto esposto nelle precedenti relazioni e riporta di*

*seguito quanto già reperito ai tempi presso il Comune. Anche per quanto riguarda le verifiche dell'esistenza di eventuali difformità e le relative indicazioni ai fini della loro sanabilità, il perito si rifà alle precedenti relazioni, ad eccezione solo del tipo di sanatoria e sua quantificazione costi, come meglio specificato più avanti, sempre nel presente capitolo.*

*7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:*

*L'edificio è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi edilizi:*

*1) Licenza per Opere Edilizie Edilizia n. 3210 del 29/08/1968 + Licenza per Opere Edilizie n. 1610 del 13/07/1970 + Licenza per Opere Edilizie n. 1505 del 22/07/1974, oltre al Certificato di Collaudo a Sanatoria depositato presso il Genio Civile e presso il Comune nel 1985 (ved. all. n. 15 );*

*2) Condono Edilizio del 19/03/1986 prot. n. 93076 (ved. all. n. 16);*

*3) DIA del 26/06/1997 prot. n. 13.671.170/97 per opere di risanamento conservativo, successive varianti prot. n. 184961170/97 del 03/09/1997 e segnalazione di varianti con prot. n. 22202170/97 del 21/10/1997.*

*4) Presa D'Atto n. 563.01 del 12/07/2001 - Attestazione Abitabilità da parte del Comune (ved. all. n. 17). L'esperto ha presentato in data 15/01/2019 all' Ufficio Visure atti edilizi del comune, richiesta di accesso atti di cui al punto 1 e 3. Per gli atti di cui al punto 2 è stata presentata richiesta di accesso atti all'Ufficio Condono Edilizio. Quanto richiesto di cui al punto 1 e 2, il Comune ha reperito e messo in visione gli atti richiesti. Per quanto riguarda la richiesta degli atti di cui al punto 3, in data 30/05/2019, dopo reiterati solleciti presentati personalmente dallo scrivente all'Ufficio preposto, il Comune di Milano ha inviato a mezzo PEC al perito la dichiarazione di irreperibilità degli atti richiesti di cui al punto 3 (ved. all. n. 18). Comunque il perito è riuscito, a reperire la "Presa D'Atto n. 563.01 del 12/07/2001" di cui al punto 4 (con relativa sua documentazione), in cui si attesta da parte del Comune, per gli immobili in oggetto, l'Abitabilità a decorrere dal giorno 09/12/1997, a seguito delle opere di risanamento conservativo eseguite in forza di DIA del 1997 e successive varianti, sopra citata al punto 3. Pertanto il perito ha potuto svolgere la verifica della conformità edilizia, solo ed esclusivamente sulla base dei documenti presentati dalla società esecutata, allegati alla richiesta di rilascio di Abitabilità, oltre che sulla base delle dichiarazioni del Direttore Lavori e del Amministratore unico della società esecutata, anch'essi allegati alla Presa*

*D'Atto del Comune sopra indicata e prodotta nell'allegato n. 17. Si fa presente che nella "Preso D'Atto n. 563.01" emessa il 12/07/2001, si indica chiaramente la destinazione d'uso dei due piani dell'edificio: laboratorio per il piano Terra (Sub 701) e uffici per il piano Primo (Sub 702), con il relativo elenco dei vari locali in essi contenuti".*

In merito alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si riporta quanto accertato dall'esperto nella perizia di stima: *"7.2 Conformità edilizia I disegni allegati alla pratica di richiesta di rilascio di Abitabilità, che risulta essere l'ultima pratica in ordine di tempo, Non coincidono con lo stato di fatto del Sub 701 (laboratorio) e Sub 702 (uffici). Le difformità edilizie accertate consistono in:*

- 1) Demolizione di un locale al piano Terra Laboratorio (Sub 701);*
- 2) Chiusura del vano porta interno del locale caldaia al piano Terra; attualmente si accede solo dall'esterno (cortile esterno Mapp. 216);*
- 3) E' stato realizzato al piano Terra, ai fini della sicurezza antincendio, un piccolo locale (zona filtro), dotato di n. 2 porte REI, tra il Laboratorio e la scala posteriore di collegamento tra il piano Terra e il piano Primo;*
- 4) Frazionamento al piano Primo uffici (Sub 702), degli originari locali uffici con aumento del numero complessivo dei vani, come risulta dalla documentazione allegata alla "Preso D'Atto n. 563.01" emessa dal Comune il 12/07/2001 e anche dalla variazione catastale presentata in data 19/04/2006 prot. Catasto n. MI0253960 (da 16 vani a 28), riportata nella Visura Storica per Immobile. Tale frazionamento, sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune, risulterebbe priva di titolo edilizio abilitativo;*
- 5) Si è accertata la presenza di due tettoie/pensiline, una apparentemente in polycarbonato e l'altra in vetro opaco, entrambe con telaio in metallo, una installata sopra il portone d'ingresso per l'accesso agli uffici e al laboratorio, fronte via del Ticino, aggettante sul Mapp. 217 e l'altra installata sopra il portone d'ingresso al laboratorio, aggettante sul Mapp. 216. Tali tettoie/pensiline, Non trovano riscontro nella documentazione fornita dal Comune. Lo scrivente in merito alle due tettoie/pensiline, in considerazione del loro stato manutentivo, indica all'eventuale aggiudicatario che sarebbe opportuno che vengano rimosse, ai fini della sicurezza. Pertanto, qualora venissero rimosse, verrebbe ripristinato lo stato abilitato originario; invece qualora*

*fossero mantenute o sostituite con nuove tettoie, questa opera farebbe parte delle difformità da sanare.*

*6) Nella zona posteriore dell'androne fronte via del Ticino è presente un'apertura che permette l'accesso ad un piccolo spazio interrato ad uso ripostiglio, dotato di scala in ferro. Tale piccolo vano interrato Non trova riscontro nella documentazione fornita dal Comune e dal Catasto.*

*Le difformità sopra esposte, potrebbero essere sanate da parte dell'eventuale aggiudicatario, mediante appropriata pratica edilizia in sanatoria, previa verifica presso il S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia), del Comune, per la corretta individuazione della tipologia della pratica, con i relativi costi, in considerazione dell'entrata in vigore della recentissima normativa, di cui alla legge 105/2024 "Salva Casa", che allo stato della presente relazione è ancora in fase di recepimento da parte degli Uffici specifici del Comune. Si fa presente che le difformità riguardano entrambi i piani dell'edificio, Sub 701 e 702 (unità immobiliari distinte), pertanto il Comune di Milano potrebbe richiedere due pratiche in sanatoria distinte e separate, con conseguente raddoppio della sanzione da versare a favore del Comune, una sanzione per ogn'uno dei due Sub, oltre eventuali costi dei diritti di segreteria. Va anche considerato il costo professionale del tecnico abilitato che istruirà le pratiche edilizie per le sanatorie. Costo che allo stato Non è quantificabile, a seguito dell'abolizione delle tariffe professionali. Per quanto riguarda le due aree libere di cui ai Mapp. 216 e 217 del F. 335, non si sono accertate difformità.*

### *7.3 Conformità Catastale*

*Inoltre dovranno essere approntate, da parte dell'eventuale aggiudicatario, le nuove planimetrie catastali che riporteranno lo stato attuale dei luoghi, sia per il Sub 701 al piano Terra e sia per il Sub 702 al piano Primo. Il costo vigente per i diritti di Catasto è pari a € 100,00 cad. per unità immobiliare; oltre al costo professionale del tecnico abilitato che appronterà i nuovi DOCFA, costo che si può preventivare, sulla base dei costi applicati attualmente in € 1.000,00/1.200,00 circa, cad. per unità immobiliare, oltre oneri accessori di legge.*

*Si segnala che i Mappali 216 e 217 del F. 335, pignorati con la procedura esecutiva n. RGE 808/2024 risultano aree libere scoperte, con funzione di accesso carraio/pedonale per il Mapp. 216 e accesso pedonale per il Mapp. 217. I due Mappali risultano ancora in carico al Catasto Terreni con la dicitura "F U D'ACCERT." (fabbricato urbano da*

accertare), Mappali riportati nell'estratto Mappa già prodotto in precedenza. Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà approntare le pratiche catastali per il passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Urbano e conseguente dichiarazione di nuove unità immobiliari urbane, i costi vigenti dei diritti di Catasto sono circa € 150,00. Inoltre va tenuto presente i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà le suddette pratiche che si possono quantificare, sulla base dei costi professionali attualmente applicati, in € 1.500,00 circa, oltre accessori di legge. Nella attestazione di Abitabilità rilasciata dal Comune in data 12/07/2001, già prodotta all'allegato n. 17, si fa riferimento anche alla Licenza per Opere Edilizie n. 3210 del 29/08/1968, già prodotta all'allegato n. 15. Pertanto il compendio immobiliare risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. In caso avverso il Comune Non avrebbe rilasciato l'attestazione di Abitabilità nel 2001. Attualmente il compendio immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio a seguito delle difformità accertate e in precedenza esposte. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ADR (ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile); Tessuti urbani ad impianto aperto (art. 21 .3 del Piano delle Regole). Assenza di vincoli”.

Si richiama quanto precisato dal predetto esperto nella succitata perizia di stima: “Edificio a un piano (due piani fuori terra), avente tipologia costruttiva rettangolare (“stecca”) che si svolge ad angolo lungo la via Ferreri e la via del Ticino. Il piano terra (primo fuori terra) ha destinazione d'uso per laboratorio-attività produttiva/magazzino, il piano primo (secondo fuori terra) ad uffici. I due piani sono collegati internamente e direttamente mediante n. 2 scale. All'edificio si accede utilizzando n. 2 aree libere, la prima da su via Ferreri che comprende un passo carraio (Mapp. 216), servente Non solo il laboratorio/magazzino in oggetto (Sub 701), ma anche altri edifici compresi nella medesima area produttiva/commerciale e di proprietà di terzi. La seconda area libera da su via del Ticino (Mapp. 217) ed è l'accesso pedonale servente il piano primo destinato ad uffici (Sub 702), oltre che il laboratorio/magazzino del piano terra.

Accesso Pedonale: cancello in ferro ad un battente, è sul fronte via del Ticino, ha apertura elettrica, è presente una piccola area libera di cui al Mapp. 217 anti-stante ai due portoni d'accesso allo stabile, uno servente il piano terra laboratorio, l'altro servente il piano primo uffici; entrambi sono a doppio battente con telaio in alluminio

*e tutti finestrati con sovra luce, sono dotati di maniglioni antipanico; per il portone accesso uffici è presente una sovrastante piccola tettoia, con telaio ricurvo in metallo e pannello apparentemente in policarbonato opaco.*

*Accesso carraio/pedonale: Cannello in acciaio a pannelli ciechi a doppio battente, il passo carraio insiste sul Mapp. 216 e avviene da via Ferreri snc, con successivo cortile/area libera, sempre compreso nel medesimo Mapp. 216, servente per carico e scarico del piano terra laboratorio/magazzino di cui al Sub 701; l'accesso al laboratorio dal cortile/area libera Mapp. 216, attualmente avviene mediante un portone provvisorio, installato dal Custode Giudiziario, autorizzato dal G.E. a seguito dell'asportazione da parte di ignoti di quello originale; sovrastante al portone d'accesso è presente una piccola tettoia con telaio in metallo e pannello apparentemente in vetro opaco; il laboratorio gode pure di un altro accesso pedonale, sempre dal Mapp. 216, mediante una porta REI a un battente, installata nella facciata fronte interno dell'edificio....*

*Cortili: Fanno parte del compendio pignorato due aree libere cortilizie, la prima, di cui al Mapp. 216, per accesso carraio/pedonale da via Ferreri al Sub 701, laboratorio/magazzino sito al piano terra e la seconda, di cui al Mapp. 217, per accesso pedonale da via del Ticino al Sub 702, uffici siti al piano primo. Da questa seconda area cortilizia si può anche accedere al laboratorio di cui al Sub 701. In considerazione che il compendio immobiliare risulta essere Non utilizzato da alcuni anni, anche se in precedenza sono state eseguite le certificazioni impianti, compreso quello antincendio (CPI), queste risulterebbero alquanto datate e per l'antincendio Non rinnovata. Pertanto, ai fini della sicurezza sui luoghi di lavoro, si indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire la verifica dello stato manutentivo di tutti gli impianti tecnologici, compreso rinnovo dell'impianto antincendio, con eventuale loro messa a norma e rilascio di nuove certificazioni da parte delle ditte esecutrici delle opere impiantistiche e rilascio di nuovo CPI da parte dei VV.FF..*

*Inoltre si segnala che lo scrivente è stato informato dall'allora conduttore del compendio pignorato, durante gli accessi ai beni, eseguiti per la precedente procedura esecutiva (E.I. 392/2015 + 102/2020), successivamente estinta dal G.E. che è stato realizzato un nuovo locale contatori esterno, insistente su terreno di altra proprietà fronte via del Ticino. Nel nuovo locale contatori esterno, sulla base delle notizie raccolte, dovrebbero essere contenuti, oltre al contatore, anche il quadro elettrico generale e i cavi elettrici*

*serventi ai beni esecutati. L'accesso al nuovo locale contatori avviene da un'area scoperta di altra proprietà, che risulta essere porzione del Mapp. 14 di cui al F. 335".*

Si ritiene altresì utile segnalare agli interessati all'acquisto quanto dichiarato dal succitato esperto nella relazione di stima: *"Servitù di passo pedonale e carraio costituita con atto del Notaio Marco Rosnati di Brugherio (MI) in data 19/12/1997 rep. -omissis-, trascritta presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano I in data 24/12/1997 ai nn. -omissis-, a favore della -omissis- con sede a -omissis- e contro -omissis-".*

*Servitù per la posa e il mantenimento di quadri elettrici ed impianti connessi costituita con atto del Notaio Marco Rosnati di Brugherio (MI), in data 19/12/1997 rep. -omissis-, trascritta presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano I in data 24/12/1997 ai nn. -omissis-, a favore di -omissis- e contro omissis-".*

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](http://www.entietribunali.it)" e "[www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it)", "[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)", "[www.venditepubbliche notarili.notariato.it](http://www.venditepubbliche notarili.notariato.it)", "[www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it)", "[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)" - "[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)" e nella sezione annunci dei siti "[www.annunci.repubblica.it](http://www.annunci.repubblica.it)" e "[www.avvisinotarili.notariato.it](http://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](mailto:studiolegaledezuani@fastwebnet.it)

Milano, li 23 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco De Zuani