

AVV. DANIELA C. NOTARO
PIAZZETTA GUASTALLA, 5 - 20122 MILANO
3403930950
E - MAIL: NOTARO.DANIELA@GMAIL.COM
PEC: DANIELA.NOTARO@MILANO.PECAVVOCATI.IT

Tribunale di Milano, sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 79/2021, delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Daniela Concetta Notaro, con studio in (20122) Milano, Piazzetta Guastalla, 5.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(ex D.L. 83/2015, convertito con modificazione in L. 132/2015)

Il delegato Avv. Daniela Concetta Notaro:

- vista l'ordinanza di delega del G.E., ex art. 591 bis c.p.c.;
- vista la perizia;
- dato atto che il creditore ha provveduto al versamento del fondo spese determinato dal Giudice dell'Esecuzione;
- 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, ex art. 570 c.p.c.;
- che custode dell'immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, in accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile. Al fine di visitare l'immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo, previo appuntamento telefonico al 3403930950 oppure inviando una mail all'indirizzo notaro.daniela@gmail.com o tramite il portale delle vendite pubbliche.

I visitatori dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria (uso di mascherina, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).

AVVISA

Che il giorno **27 maggio 2022, alle ore 14** dinanzi a sé e presso il suo studio in Milano, Piazzetta Guastalla, 5, **con riserva di modificare detto luogo per la necessità di rispettare le prescrizioni**

in tema di distanziamento sociale, si procederà alla vendita senza incanto del bene pignorato, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La vendita del cespite pignorato avrà luogo in un unico lotto ed è disciplinata dalle seguenti **modalità e condizioni:**

- la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
 - **prezzo base euro 325.000,00 (euro trecentoventicinquemila /00);**
 - **offerta minima euro 243.750,00 (euro duecentoquarantatremilasettecentocinquanta/00).**

1. Le offerte di acquisto, in bollo da Euro 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Piazzetta Guastalla 5, **entro le ore 13.00 del giorno 26 maggio 2022** (giorno precedente la data di apertura delle buste). Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.
2. Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato (20122 – Milano, Piazzetta Guastalla 5), una busta chiusa contenente:
 - l’offerta di acquisto, irrevocabile, sino alla data dell’udienza fissata e comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
 - un assegno circolare non trasferibile, intestato a “Proc. Esecutiva n. 79/2021 R.G.E.”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto da parte dell’offerente;
 - l’indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d’asta, ridotto di un quarto, a pena di inefficacia dell’offerta medesima;
 - la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione;
 - per **le persone fisiche**, la dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere 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 dell’offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita;
 - nell’ipotesi di persona coniugata, andrà indicato il regime patrimoniale della famiglia. Se l’offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati

anche i corrispondenti dati del coniuge (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); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale**, dovrà essere indicata la partita iva ed all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale, 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 in corso di validità o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- per **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;
- 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.

3. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:

- nome e cognome di chi presenta la busta;
- nome e cognome del Professionista Delegato;
- data della vendita.

4. In data **27 maggio 2022 dalle ore 14.00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazzetta Guastalla, 5, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta ed in caso di più offerte valide, anche ove non siano di pari importo, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

5. In data **27 maggio 2022**, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame e saranno dichiarate inefficaci le offerte:

- pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste;
- inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità sopra indicate.

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide, le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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 valide**:

- si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesione alla gara;
- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

6. E' autorizzata l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

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

8. **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 sono determinate come segue:
€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;
€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;
€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

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

9. 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 aggiudicazione stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

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

10. L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato, oltre ancora alle spese di trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), 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 **“Proc. Esec. RGE N. 79/2021 TRIBUNALE DI MILANO”**.

Ai fini di cui sopra, il creditore fondiario è invitato a depositare, qualora non abbia già provveduto, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota dettagliata di precisazione del proprio del credito, indicante, in maniera chiara e precisa i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli

interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità di versamento da parte dell'aggiudicatario.

In difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

In ogni caso il delegato consentirà il pagamento diretto al creditore fondiario della sola parte del saldo che ecceda la presumibile entità di compensi e spese per la delega di vendita e per la custodia, oltre che delle spese da riconoscere con privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c., qualora il creditore procedente sia diverso dal fondiario, tenendo comunque conto della cauzione ricevuta.

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

11. 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 ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo saldo del prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
12. 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.
13. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.
14. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
15. Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in

oggetto, qualora non possano essere 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”.

16. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.
17. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
18. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
19. 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 sulla regolarità urbanistica dell'immobile e sulla norma applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
20. **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 (nonchè referente della procedura).

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

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

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

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1. **Descrizione:** unità immobiliare censita C/3 (laboratorio), sita in Milano, alla via Walter Tobagi, 8, di circa 80 mq, posta al piano terzo (quarto f.t.), composta da soggiorno, cucina, due camere e servizi, con accesso dal balcone con ingresso da pianerottolo comune;

Riferimenti catastali: unità immobiliare censita al foglio 572, particella 287, subalterno 11, categoria C/3, classe 10, consistenza 80 m², superficie catastale totale 91 m², rendita Euro 388,38;

Coerenza da nord: ente comune, cortile comune, altra u.i., corridoio comune;

Conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tecnico incaricato, così come da perizia, alla quale si riporta integralmente, alla pagina 10 e seguenti, dichiara che il bene è conforme dal punto di vista urbanistico e che il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

Dal punto di vista edilizio, il perito dichiara, alla pag. 12 e seguenti, che *“(…) Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare presentava alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n. 180 del 29.09.2016. In merito alle rilevate difformità in merito alla distribuzione interna dei locali, si segnala che le stesse risultano essere le medesime (...) inerente la conformità catastale del bene; (...) . Oltre alle difformità distributive interne il perito segnala che nel corso del sopralluogo in data 1.07.2021 l'unità immobiliare in oggetto è risultata essere destinata ad uso abitativo, diversamente da quanto indicato nelle pratiche edilizie esaminate nel corso della visura atti che la qualificano ad uso “Laboratorio”. (...)*

Per quanto concerne la conformità catastale, come da perizia, alla pagina 13 e seguenti, *“(…) l'unità immobiliare in oggetto è risultata essere destinata ad uso abitativo, differentemente da quanto indicato sia nella planimetria catastale sia nella visura storica acquisite, che classificano il bene in categoria C/3 – Laboratorio. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 12.07.2006 relativamente alla distribuzione interna dei locali. In particolare:*

*realizzazione di nuovo tavolato interno e posizionamento di nuovo serramento interno al fine di realizzare un locale cucina con accesso dal soggiorno;
trasformazione del vano ripostiglio in locale bagno, con accesso dalla camera da letto e conseguente spostamento della porta d'accesso al locale. (...)*”

Stato occupativo: occupato.

2. **Descrizione:** Box sito in Milano, alla Via Walter Tobagi, 8 piano S1 (primo piano interrato);

Riferimenti catastali: unità immobiliare censita al foglio 572, particella 287, sub. 32, categoria C6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale euro 81,70;

Coerenza da nord: Box auto di terzi, corsello di manovra comune, box auto di terzi, intercapedine comune;

Conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tecnico incaricato, così come da perizia, alla quale si riporta integralmente, alla pagina 10 e seguenti, dichiara che il bene è conforme dal punto di vista urbanistico e che il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

Per la conformità edilizia, il perito dichiara che “(...) *Alla data del sopralluogo il box auto in oggetto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria del 29.09.2016. (...)*”.

Per quanto concerne la conformità catastale, come da perizia, alla pagina 12 e seguenti, “(...) *Alla data del sopralluogo il box auto in oggetto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 5.05.2006. (...)*”

Stato occupativo: libero.

3. **Descrizione:** Box sito in Milano, alla Via Walter Tobagi, 8 piano S2 (secondo piano interrato), non raggiungibile mediante rampa di accesso ma esclusivamente tramite scale o ascensore condominiale e pertanto l'utilizzo può essere analogo a deposito/cantina;

Riferimenti catastali: unità immobiliare contraddistinta al foglio 572, particella 287, sub. 43, zona censuaria 3, categoria C6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq;

Coerenza da nord: Box auto di terzi, corsello di manovra comune, box auto di terzi, intercapedine comune;

Conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tecnico incaricato, così come da perizia, alla quale si riporta integralmente, alla pagina 11 e seguenti, dichiara che il bene è conforme dal punto di vista urbanistico e che il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

Per la conformità edilizia, il perito dichiara che “(...) nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria del 29.09.2016.

In particolare, l'unità immobiliare risulta avere una consistenza maggiore di quella rappresentata in planimetria a seguito dell'annessione di una parte dell'intercapedine condominiale all'immobile; inoltre, sulla parete di fondo, risulta realizzata apertura dotata di porta metallica a battente che presumibilmente consente l'accesso all'intercapedine comune. (...)”.

Per quanto concerne la conformità catastale, come da perizia, alla pagina 14 e seguenti, “(...) Nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 5.05.2006. (...)”;

Stato occupativo: ingombro di suppellettili varie ed arredi.

4. **Descrizione:** Vano cantina sito in Milano, alla Via Walter Tobagi, 8 piano S2 (secondo piano interrato), accessibile solo dai corpi scala condominiale e dal vano ascensore;

Riferimenti catastali: unità immobiliare contraddistinta al foglio 572, particella 287, sub. 52, zona censuaria 3, categoria C2, classe 10, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, rendita catastale euro 14,72;

Coerenza da nord: altra u.i., ente comune, scala condominiale, proprietà di terzi.

Conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tecnico incaricato, così come da perizia, alla quale si riporta integralmente, alla pagina 10 e seguenti, dichiara che il bene è conforme dal punto di vista urbanistico e che il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

Dal punto di vista edilizio, il perito dichiara che “(...) Alla data del sopralluogo il vano cantina in oggetto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria del 29.09.2016 (...)”.

Per quanto riguarda la conformità catastale, “(...) Alla data del sopralluogo il vano cantina in oggetto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 5.05.2006 (...)”, come da perizia, pagina 12;

Stato occupativo: ingombro di suppellettili varie ed arredi.

5. **Descrizione:** Deposito sito in Milano, alla Via Walter Tobagi, 8 piano T, composto da due locali deposito e vano WC, con accessi indipendenti;

Riferimenti catastali: il bene è contraddistinto al foglio 572, particella 287, sub. 712, zona censuaria 3, categoria C2, classe 10, consistenza 10 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale euro 49,06;

Coerenze da Nord: Cortile comune, area al mappale 27, proprietà comune e cortile;

Conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tecnico incaricato, così come da perizia, alla quale si riporta integralmente, alla pagina 11 e seguenti, dichiara che il bene è conforme dal punto di vista urbanistico e che il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

Dal punto di vista edilizio, il perito rileva alcune difformità “(...) rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria del 29.09.2016. In particolare nel P.di C. non risulta indicato il locale deposito con accesso dall’androne né la destinazione di uno dei vani ripostiglio a vano wc. Si segnala che nelle tavole di Pdi C in sanatoria l’area occupata dal locale con accesso dall’androne risulta privo sia della partizione muraria anteriore con la relativa porta, sia della partizione laterale destra, pur riportando l’indicazione quale “ripostiglio” e l’indicazione su tutta la pavimentazione “griglia di aerazione” (non rilevata) (...)”.

Dal punto di vista catastale, il perito rileva che “(...) Alla data del sopralluogo l’immobile in oggetto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 8.03.2013 (...)”;

Stato occupativo: occupato da terzi senza titolo.

Pubblicità: si informano gli interessati all’acquisto che copia dell’ordinanza di delega, della relazione di stima con eventuali allegati, del presente avviso di vendita, saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima della data fissata per l’esame delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all’indirizzo www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano.

Informazioni e visite: gli interessati all’acquisto possono visionare il bene, previo appuntamento con il Custode Giudiziario, avv. Daniela C. Notaro, con studio in Milano, piazzetta Guastalla, 5.

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

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

I visitatori dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria (uso di mascherina e guanti, distanziamento sociale e rilevamento della

temperatura corporea).

DISPOSIZIONI STRAORDINARIE CORONAVIRUS

In considerazione dell'attuale emergenza sanitaria, si rende necessaria l'applicazione delle seguenti misure di prevenzione e contenimento del fenomeno epidemiologico:

1. Il deposito dell'offerta potrà avvenire unicamente previo appuntamento telefonico ovvero a mezzo mail con lo Studio del professionista delegato. Sarà consentito l'accesso presso lo Studio del professionista delegato soltanto al soggetto depositante la busta chiusa contenente l'offerta alla data ed ora comunicata dallo Studio del professionista delegato;
2. la partecipazione all'asta sarà consentita esclusivamente all'offerente. Eventuali accompagnatori, a qualsiasi titolo, ovvero consulenti o comunque altri soggetti terzi diversi dall'offerente, non potranno stazionare nello studio. Sarà ammessa la partecipazione all'asta ad eventuali procuratori speciali;
3. coloro i quali si recheranno presso lo Studio del professionista delegato – in qualità di depositanti la busta contenente l'offerta ovvero di offerenti – dovranno tassativamente indossare – all'atto dell'accesso e per tutta la permanenza presso lo Studio del professionista delegato - mascherina protettiva, a copertura di naso e bocca e mantenere la distanza personale di almeno un metro dalle altre persone presenti;
4. non sarà consentito l'accesso ai soggetti - in qualità di depositanti la busta contenente l'offerta ovvero di offerenti – che presentano una temperatura corporea superiore ai 37,5° (trentasette/5°) gradi ovvero altri sintomi sospetti quali tosse, difficoltà respiratorie ecc ...;
5. al momento del deposito della busta, dovrà essere fornito un recapito telefonico e di posta elettronica cui comunicare eventuali modifiche del luogo in cui si terrà l'asta, qualora il numero di offerte ricevute non consentisse il mantenimento della distanza sociale nei locali a disposizione nello studio del delegato. Il delegato, nel caso in cui la vendita non possa tenersi nel proprio studio, comunicherà altresì le regole e modalità di accesso alla sala d'asta individuata.

Si rileva che le suddette “disposizioni straordinarie coronavirus”, in forza di eventuali modifiche ovvero nuove disposizioni normative emanande, potranno essere aggravate o attenuate ai fini dell'accesso/partecipazione all'asta presso lo Studio del professionista delegato.

Si avvisa altresì che, in sede di presentazione della offerta e in sede di adunanza per la vendita, i partecipanti dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria (uso di mascherina, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).

Per ogni altra informazione, si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla

perizia di stima, pubblicata sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, che rappresentano, unitamente agli allegati, parte integrante del presente avviso ed ai quali interamente si rimanda.

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

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

Milano, 15 marzo 2022

Il delegato alla vendita
Avv. Daniela C. Notaro