

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile - Esecuzioni
G.E. Dott.ssa Vaghi

procedura esecutiva n. 769/2023 R.G.E.
delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Noemi Topino
con studio in Milano, via Manara n. 15

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA
PER IL GIORNO 25/06/2024 ALLE ORE 15:00

Il delegato Avv. Noemi Topino
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 27/02/2024;
vista la perizia dell'Ing. Giuseppe Bellia;
visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che avrà luogo per il giorno e l'ora sopra indicati la **VENDITA SENZA INCANTO in modalità asincrona**, ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura, tramite il gestore delle vendite telematiche designato **Aste Giudiziarie in Linea s.p.a.** mediante collegamento al suo portale: **www.astetelematiche.it**, degli immobili pignorati – di seguito descritti – con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, **per la deliberazione sulle offerte** che saranno pervenute, alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

- A) La vendita avrà luogo in **lotto unico**.
- B) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
- **prezzo base: Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)**
 - **offerta minima: Euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00)**
 - **rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00)**

L'importo della **cauzione** è fissato nella misura **pari al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto** e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **“PROC. ESEC. N. 769/2023 TRIBUNALE DI MILANO”**, avente il seguente codice IBAN: **IT64C0503601600CC0851569669**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

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

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

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

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, e delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

D) Le **richieste di visita** all'immobile dovranno 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**, al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp>, cliccando il **tasto "PRENOTA VISITA IMMOBILE"** presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda "immobili" il tasto "affina ricerca"; indi, selezionare nel campo "tribunale" il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla "procedura" il numero e l'anno della presente procedura esecutiva, il tutto come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portali.

Nel caso le predette richieste vengano 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.

E) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è quello fissato a pag. 1 del presente avviso; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a 1/4** rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

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

H) **Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

I) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul

portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

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

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

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

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

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

All’offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione;
- b) copia del documento d’identità e del codice fiscale dell’offerente; se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non 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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

1) in caso di unica offerta:

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

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

2) in caso di pluralità di offerte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come indicato a pag. 1 del presente avviso.

L) 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 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.

M) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura sopra indicato (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese *ex art. 41 T.U.B.*); (b) la **quota a proprio carico pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; e (c) l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, ovvero sia le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché **per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge**, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

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

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, 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, 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).

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, col presente avviso il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione 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 del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta

dall'aggiudicatario.

N) 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.

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

P) Per partecipare alle aste **non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (nonché referente della procedura).**

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

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

Q) Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare di seguito descritta, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto 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:

piena proprietà di un negozio in Cesano Boscone (MI), via Delle Acacie n. 25, posto al piano terra ad una luce su via delle Acacie, composto da uno spazio commerciale con retronegozio composto da bagno e antibagno, spogliatoio, w.c. e ripostiglio, con un accesso anche dal cortile comune, e di un'autorimessa in Corsico (MI), via Delle Acacie n. 29, posta al piano terra, il tutto censito come segue:

- il negozio è censito nel catasto fabbricati del Comune di Cesano Boscone al foglio **8**, particella **42**, subalterno **7**, via Delle Acacie n. 25, Piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 36 mq., superficie catastale totale 36 mq., rendita euro 1.227,10;
- l'autorimessa è censita nel catasto fabbricati del Comune di Corsico al foglio **6**, particella **158**, subalterno **7**, via S.D. n. SC, Piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita euro 34,24;

Confini del negozio, da nord ed in senso orario: via Delle Acacie da cui si accede, negozio di proprietà di terzi, cortile comune, altro negozio di terzi a chiusura.

Confini dell'autorimessa da nord ed in senso orario: cortile comune da cui si accede, box di proprietà di terzi, muro di confine, altro box di proprietà di terzi.

Stato occupativo: il negozio è occupato da terzi *sine titulo* e l'autorimessa è nella disponibilità dell'esecutata.

Notizie urbanistiche del negozio: *“Il Comune di Cesano Boscone ha approvato la variante generale al proprio PGT con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 16 maggio 2018. L’area in oggetto l’immobile identificato catastalmente al foglio 8 mappale 42 sito in via Acacie 25 ricade nel vigente P.G.T. in "Ambiti di rigenerazione dei tessuti urbani" articolo 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, con le prescrizioni specifiche indicate all’articolo 26.6 "Ambito di rigenerazione 4 via delle Acacie - via dei Mandorli". L’immobile è conforme dal punto di vista urbanistico”, il tutto come meglio indicato a pag. 11 della perizia sul negozio a cui si rimanda.*

Regolarità edilizia del negozio: *“Il fabbricato sito in Comune di Cesano Boscone è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie: - NULLA OSTA Edilizio rilasciato dal Comune di Cesano Boscone in data 17/07/1968 al N. 1168/68 di protocollo; - NULLA OSTA Edilizio in VARIANTE rilasciato dal Comune di Cesano Boscone al N. 1313/69 di protocollo del 3/06/1969 come si deduce da una tavola di progetto firmata dal Sindaco di allora e dall’Ufficio Tecnico. Non si è reperita copia di tale rilascio di Variante dall’esame del fascicolo del fabbricato. Si precisa che dalla visura del fascicolo NON è stata reperita copia del rilascio di tale ultima Variante (NULLA OSTA EDILIZIO) pur essendo stata citata nel rilascio dell’Abitabilità di cui sotto”. “L’unità ad uso commerciale non è conforme al disegno di progetto dell’ultima Variante”. “Nell’ultima tavola di progetto delle pratiche edilizie l’unità era costituita da un ampio spazio commerciale con bagno sul retro mentre attualmente è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con un retro negozio composto da bagno e antibagno, spogliatoio, w.c. e ripostiglio con Variazione catastale presentata nel 2005”. “Non è stata reperita, nonostante sia stata richiesta al Comune, alcuna pratica edilizia intestata alla Attuale proprietaria o eventualmente presentata dall’Impresa che ha effettuato i lavori [...] che abbia autorizzato dal punto di vista edilizio l’attuale distribuzione planimetrica interna”. “Pertanto, a causa delle suddette difformità, lo scrivente non attesta la regolarità edilizia dell’immobile in oggetto”. “Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l’immobile sarà necessario presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria richiesta dalle autorità competenti del Comune di Cesano Boscone comprendente gli eventuali interventi e modifiche da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti; dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l’immobile si dovrà presentare l’aggiornamento della planimetria catastale. Si segnala che il futuro aggiudicatario, con l’ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cesano Boscone al fine di raccogliere le opportune informazioni dovrà presentare una pratica edilizia a sanatoria di regolarizzazione dello stato di fatto. Dovrà anche essere realizzata la chiusura dell’apertura di comunicazione tra l’unità staggita e l’unità adiacente. Costi Stimati: € 3.000 (comprensivo di costi professionali ed € 1000 di sanzione) oltre a € 500 di chiusura dell’apertura tra le due unità per un Totale di € 3.500”. “Inoltre dato che ci è stato comunicato dall’occupante che sia l’impianto termico che elettrico sono collegati impiantisticamente ed al servizio di entrambe le due unità (del subalterno 7 e dell’unità adiacente che come sopra detto sono collegati da una porta interna e che non fa parte dell’immobile staggito) il futuro aggiudicatario si dovrà farsi carico di staccare i relativi impianti dall’unità adiacente rendendolo funzionalmente autonomo ed indipendente da quello adiacente. Si può solo indicativamente segnalare un costo di tale intervento in quanto non si è in possesso dello schema di tali impianti per cui si ritiene un costo presuntivo puramente indicativo di € 3.000”. “Si segnala solamente che è presente nella zona spogliatoio una botola con retrattile”. “Si fa notare inoltre che sul fronte retro del negozio è stata realizzata una tettoia precaria in aderenza all’unità dove sono ammassate cassette di bibite ed altro materiale che non fa parte dell’unità immobiliare e posta sull’area comune collegata direttamente all’attività del Cliente. Tale tettoia dovrà essere asportata e il cui costo complessivo considerando lo smaltimento alla PP.DD. può ritenersi indicativamente in € 1.500”, il tutto come meglio indicato a pagg. 12, 13 e 14 della perizia sul negozio a cui si rimanda.*

Regolarità catastale del negozio: *“Al sopralluogo l’unità risultava Non conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Si è potuto rilevare che nel ripostiglio indicato in planimetria catastale ed utilizzato a cuoci vivande e dove è presente attrezzature a frigo bar è stata tamponata l’apertura, dalla parte della zona commerciale, ed effettuata una apertura dalla*

parte dell'attuale bancone per la somministrazione bar contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Dopo la presentazione della pratica edilizia a sanatoria dovrà essere presentata un aggiornamento catastale da parte di un tecnico asseverante con la procedura informatizzata che dovrà inoltre prevedere la chiusura dell'apertura con l'unità adiacente oltre che quanto specificato sopra. Costi stimati: € 700", il tutto come meglio indicato a pag. 14 della perizia sul negozio a cui si rimanda.

Notizie urbanistiche dell'autorimessa: "Il Comune di Corsico ha approvato la variante generale al proprio PGT con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 12 luglio 2018 e la zona ricade in "tessuto urbano consolidato produttivo TUCp" normato dall'art. 21 del Piano Delle Regole. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico", il tutto come meglio indicato a pag. 11 della perizia sull'autorimessa a cui si rimanda.

Regolarità edilizia dell'autorimessa: "Il fabbricato (corpo box) sito è stato realizzato in forza della seguente pratica edilizia: -NULLA OSTA EDILIZIO PRATICA N. 35/68 protocollo N. 7511 rilasciata in data 12/06/1968 per "costruzione n° 10 boxes in serie ad uso autorimesse nel cortile interno della proprietà su terreno ubicato in Comune di Corsico all'immobile principale di tipo residenziale al mappale 1-2a del fg. 8-6". "Sull'unità immobiliare si attesta la regolarità edilizia e la conformità ad un progetto rilasciato dal Comune", il tutto come meglio indicato a pagg. 11 e 12 della perizia sull'autorimessa a cui si rimanda.

Regolarità catastale dell'autorimessa: "Al sopralluogo l'unità risultava conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale", il tutto come meglio indicato a pag. 12 della perizia sull'autorimessa a cui si rimanda.

Per ogni informazione (**diversa dalla richiesta di visita che è regolamentata al suindicato punto D**), è possibile contattare il **custode giudiziario Avv. Noemi Topino** all'indirizzo di posta elettronica **noemi.topino@gmail.com**; le telefonate si ricevono solo **martedì e mercoledì dalle ore 12:00 alle ore 13:00** al numero **02.5466852**.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché alla pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite PubblicheNotarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it - www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net; nonché alla pubblicazione su Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

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

* * * * *

La richiesta di visita e/o il deposito dell'offerta e la partecipazione all'asta implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nella relazione peritale.

Milano, 22 aprile 2024

Il Professionista delegato

Avv. Noemi Topino