

STUDIO LEGALE
AVV. PAOLO BORLONE
Patrocinante in Cassazione
VIA FRANCHETTI, 4
20124 MILANO
TEL: 02.29007654 - 3519284257
www.borlone.it email: avvocatoborlone@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile ó Esecuzioni immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 263/2021 R.G.E.
1° ESPERIMENTO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO
ASTA DEL 06/06/2023 H. 15.00

LOTTO N. 1

PREZZO BASE ASTA: € 69.000,00
OFFERTA MINIMA: € 51.750,00 RILANCIO MINIMO € 1.500,00

LOTTO N. 2

PREZZO BASE ASTA: € 120.000,00
OFFERTA MINIMA: € 90.000,00 RILANCIO MINIMO € 2.000,00

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E. N. 263/2021**, G.E. DOTT.SSA MARIA BURZA DELEGATA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA ALL'AVV. PAOLO GIULIO LUIGI BORLONE CON STUDIO IN MILANO VIA R. FRANCHETTI N. 4.

Il sottoscritto Avv. Paolo G. L. Borlone:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c.;
- vista la perizia dell'esperto Arch. Elisabetta Nicoletti;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

della **vendita senza incanto in modalità telematica 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; mediante collegamento al portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA designato:

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L.

che opererà con il proprio portale **gorealbid.it**

La **vendita senza incanto** degli immobili in calce descritti avverrà alle seguenti modalità e condizioni:

La vendita avrà luogo in n. **2 (due) lotti**

Il prezzo della vendita senza incanto per ciascun lotto viene così fissato:

LOTTO N. 1 (NEGOZIO SUB. 1)

PREZZO BASE ASTA: € 69.000,00 (euro sessantanovemila/00)
OFFERTA MINIMA: € 51.750,00 (euro cinquantunomilasettecentocinquanta/00)

LOTTO N. 2 (NEGOZIO SUB. 701)

PREZZO BASE ASTA: p 120.000,00(euro centoventimila/00)

OFFERTA MINIMA: p 90.000,00 (euro novantamila/00)

A) 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) anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadro.

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

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto

Le **richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda dei lotti in vendita presenti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia** (sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), 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'inoltrato 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.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

D) 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.

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

F) 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 dei lotti in vendita presenti 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, irrevocabile, dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, residenza, stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente.

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (rge 263/2021);

d) il **numero o altro dato identificativo del LOTTO**;

e) la descrizione del bene e l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;

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 o 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.

Il bonifico per il versamento della cauzione per ogni singolo lotto dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare **RGE 263/2021** aperto presso la **Banca Popolare di Sondrio spa IBAN: IT81N0569601613000015249X13** per un importo **pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto** e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

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 (trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità).

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 minorenni 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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte il **giorno 06/06/2023 alle 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 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 a pena di inefficacia, pari ad:**

- p 1.500,00, per il LOTTO 1

- p 2.000,00, per il LOTTO 2

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.

I) 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.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge ó a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 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 che non potrà essere prorogato.

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

Si segnala, ai fini fiscali, che il debitore esecutato è persona giuridica.

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

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e agli onorari del delegato, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, 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).

K) 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.

L) 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.

M) 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 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.

N) Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *«Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente»*.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel Comune di **Trezzano sul Naviglio (MI), Via Circonvallazione n. 13**

LOTTO 1:

piena proprietà di unità immobiliare ad uso commerciale [attualmente bar], situata al piano terra, avente accesso da pubblica via, costituita da 1 vano principale a 3 luci con 2 antibagni e 2 bagni.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 16, particella 269, subalterno 1**, via Circonvallazione n. 13, piano T, cat. C/1, classe 9, consistenza 40 mq., sup. catastale totale 49 mq. rendita catastale euro 1.239,50.

Confini (come da perizia) da Nord in senso orario: cortile comune, a.u.i. e vano ascensore, a.u.i. e pubblica via, pubblica via.

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

LOTTO 2:

piena proprietà di unità immobiliare ad uso commerciale [negoziato], situata al piano terra, avente accesso da pubblica via, costituita da 1 vano principale a 3 luci con antibagno e bagno ed annessa cantina al piano S1.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **foglio 16, particella 269, subalterno 701**, via Circonvallazione n. 13, piano T/S1, cat. C/1, classe 9, consistenza 95 mq., sup. catastale totale 111 mq. rendita catastale euro 2.943,80.

Confini (come da perizia) da Nord in senso orario:

- a.u.i. e vano ascensore e a.u.i., vano ascensore e a.u.i. e cortile comune, cortile comune su 2 lati (il negozio);

- cortile comune, a.u.i., corridoio comune e a.u.i., a.u.i. (la cantina).

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

Precisa il CTU che: *Il negozio di cui al sub 701 è dotato di cantina ceduta formalmente in locazione al negozio di cui al sub 1 destinato a bar e locato con contratto di locazione che non risulta registrato presso la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate. La cantina di cui trattasi è stato accertato non essere quella rappresentata nella planimetria catastale del negozio sub 701, ma è quella adiacente verso nord che però, nelle pratiche edilizie, è sempre stata destinata a contenere il serbatoio di gasolio del condominio sin dal 1963. La cantina effettivamente rappresentata nella planimetria catastale del negozio sub 701 è mai utilizzata dall'esecutore in quanto appropriatosi della cantina condominiale adiacente data poi in locazione al bar di cui al sub 1 - è sempre stata destinata, e lo è tuttora, a vano tecnico che ospita la caldaia condominiale.*

Regolarità urbanistica, edilizia e catastale: (come da perizia dell'Arch. Elisabetta Nicoletti):

VALEVOLE PER TUTTI I LOTTI

07. VERIFICA URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima preesisteva alla data del 1° settembre 1967 ma non a quella del 31/10/1942.

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio tecnico del comune di Trezzano Sul Naviglio l'ente preposto metteva a disposizione dell'ispezione peritale i fascicoli di seguito elencati;

- *Pratica edilizia n 149/73*
- *Denuncia di opere edili del 06/06/1961*
- *Nulla osta all'esecuzione dei lavori del 15/06/1961 n 73*
- *Denuncia di opere edili del 13/03/1962*
- *Autorizzazione alla costruzione del 24/04/1962*
- *Nulla osta all'esecuzione dei lavori del 24/04/1962 n 149*
- *Domanda di abitabilità del 07/11/1963*
- *Autorizzazione abitabilità del 23/12/1963 n 149*
- *Denuncia di opere edili per opere interne del 09/12/1974 (attuale sub 701)*
- *Comunicazione ai sensi dell'art 2 comma 60 L 662 23/12/1996 o n 453 del 19/03/1997*
- *Dichiarazione di ultimazione lavori n 654 del 22/04/1997*
- *Certificato di collaudo finale n 655 del 22/04/1997*
- *DIA n 186 del 07/02/2000 per fusione e frazionamento di 2 unità*
- *Dichiarazione di fine lavori n 10857 del 13/04/2000*
- *Collaudo finale del 12/04/2000*
- *DIA n 9989 del 09/05/2007 per opere interne*
- *Dichiarazione di fine lavori e collaudo finale n 22627 del 24/10/2007*

Analisi delle conformità

LOTTO 1 - SUB. 1

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

*verificata - **conforme***

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

*verificata o **conforme***

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

*verificata o **lievemente difforme***

Planimetria catastale non aggiornata alla DIA del 2007 con apertura della porta bagno destinato ai disabili verso la vetrina

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo catastale tra un minimo di € 500,00 ed un massimo di € 1.500,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 1.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

LOTTO 2 ó SUB 701

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - **conforme**

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata ó **lievemente difforme**

creazione di un tavolato divisorio nel vano cantina occupato da centrale termica condominiale

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata ó **lievemente difforme**

creazione di un tavolato divisorio nel vano cantina occupato da centrale termica condominiale

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio - catastale tra un minimo di p 1.000,00 ed un massimo di p 3.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in p 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

➤ *Relativamente alla cantina di pertinenza*

La cantina effettivamente rappresentata nella planimetria catastale del negozio sub 701- mai utilizzata dall'esecutato in quanto appropriatosi della cantina condominiale adiacente data poi in locazione al bar di cui al sub 1 - è sempre stata (sin dall'epoca di costruzione del fabbricato risalente al 1963) destinata, e lo è tuttora, a vano tecnico che ospita la caldaia condominiale.

Stato occupativo:

LOTTO 1: occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

LOTTO 2: occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

Custode Giudiziario:

Informazioni in relazione alle **visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario:**

Avv. Paolo Giulio Borlone, via Franchetti n. 4, Milano, TEL: 02/29007654 - 3519284257, e.mail: avvocatorborlone@gmail.com

Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche (sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'Arch. Elisabetta Nicoletti, pubblicate sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite anche tramite consultazione dei quotidiani: Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia, Leggo nonché dei seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it, Immobiliare.it, Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net (siti ove reperire anche la perizia di stima) e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it.

Milano, 20 marzo 2023

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Paolo G. L. Borlone