

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE III**

**GIUDICE DOTT.SSA CHIEFFO**

**ORIGINALE**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1307/2019 R.G.E.** l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1**, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa IdaMaria Chieffo alle operazioni di vendita dei sottodescritti immobili, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili in un **unico lotto**:

in Comune di **Trezzano Rosa (MI)** tra via **Firenze**, via **Torino**, via **Bologna** e via **Genova**,

complesso immobiliare costituito da:

- capannone ad uso magazzino composto da locali ad uso ufficio, archivio e servizi oltre a palazzina al piano terra di due piani fuori terra ad uso uffici e servizi con centrale termica il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:
  - foglio **1**, particella **457**, subalterno **701**, via Firenze n. 23, piano T, categoria D7, rendita Euro 31.116,00 - corpo A;
  - foglio **1**, particella **457**, subalterno **702**, via Torino n. 2, piano T, categoria D7, rendita Euro 28.756,32 - corpo B;
- capannone ad uso magazzino con locali uso ufficio e servizi al piano terra, il tutto censito nel catasto fabbricati al foglio **1**, particella **530**, via Bologna n. 38, piano T, categoria D/7, rendita Euro 27.785,38 - corpo C;
- cabina elettrica posta al piano terra censita nel catasto fabbricati del detto comune al foglio **1**, particella **531**, via Genova n. S.C., piano T, categoria D/1, rendita Euro 123,95;
- area urbana censita nel catasto fabbricati del detto, al foglio **1**, particella **532**, area urbana 111 mq, via Genova n. S.C., piano T;
- area urbana censita nel catasto fabbricati del detto comune al foglio **1**, particella **533**, area urbana, 70 mq via Bologna n. S.C., piano T;

•area urbana censita nel catasto fabbricati del detto comune al foglio **1**, particella **534**, area urbana, 201 mq via Bologna n. S.C., piano T.

Il tutto con annesse aree pertinenziali circostanti.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: via Firenze, via Torino, via Bologna e via Genova.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successiva integrazione (e relativi allegati) depositata in atti e redatta dall'esperto nominato arch. Francesca Bavestrelli.

A tal fine

### AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **31 gennaio 2023 alle ore 9,00** tramite collegamento al sito internet "[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)" gestito da Zucchetti Software Giuridico s.r.l. in relazione alle offerte telematiche.

Il **prezzo base** è fissato in **Euro 2.800.000,00** (duemilioniottocentomila/00).

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 5.000,00** (cinquemila/00).

Custode degli immobili pignorati è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Al fine di visitare gli stessi, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo.

Le offerte da depositare **entro le ore 13,00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara, andranno formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale e nelle sezioni "*faq*" e "*tutorial*" ivi presenti. A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)".

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

presentata da più persone; nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo, in cui possono inserirsi esclusivamente numeri, andranno indicate le undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla “**Procedura esecutiva n. 1307/2019 R.G.E.**”, utilizzando il seguente codice IBAN: **IT76F0306909526100000005176** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta che verranno assunte il giorno fissato per l’asta; **qualora il bonifico non risulti accreditato entro l’ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l’esecuzione, l’offerente verrà escluso dalla gara.**

All’offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione;
- b) copia del documento d’identità e del codice fiscale dell’offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell’unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l’offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell’altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;  
-in caso di soggetto offerente minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno
- c) copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;  
-in caso di offerente soggetto non persona fisica,
- d) copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l’offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;  
-in caso di offerta formulata da più persone,

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

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

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

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

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

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

**L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il 31 gennaio 2023 a partire dalle ore 9,00.**

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

**Offerta minima pari ad Euro 2.100.000,00 (duemilionicentomila/00).**

In caso di unica offerta:

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

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

In caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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

**La gara**, che si svolgerà in **modalità telematica asincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e **avrà la durata di ventiquattro ore**.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento con il rilancio minimo pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli a mezzo posta elettronica certificata detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

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

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione denominato "***Procedura esecutiva n. 1307/2019 R.G.E.***".

Il predetto termine è soggetto a sospensione feriale dei termini ma non potrà essere prorogato.

L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo del prezzo e delle spese, dovrà consegnare presso lo Studio del professionista delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

**Si fa presente che, per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.**

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

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

\*\*\*

Il complesso immobiliare sopra descritto viene posto in vendita al prezzo come libero.

**In merito all'attuale stato occupatico, si fa presente che il custode giudiziario si trova nella attuale detenzione del predetto complesso immobiliare che è libero da persone.**

Per quanto concerne la presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto accertato dall'esperto arch. Francesca Bavestrelli nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata unitamente ai documenti allegati dagli interessati all'acquisto: *"3.2 Esistenza contratti di locazione Risulta un contratto di locazione registrato dopo la notifica del pignoramento (all. 22) per il capannone censito al foglio 1 mapp.530: contratto registrato a Vimercate al n. 2019/3T/4621 valido dal 1/12/2019 con scadenza il 01/12/2025 durata 6 anni"*.



Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rendono altresì edotti gli interessati all'acquisto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si dà atto che la costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte è avvenuta in forza dei seguenti titoli come dichiarato dal predetto esperto nella suddetta relazione di stima: “ *7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio tecnico. La scrivente ha richiesto accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio tecnico del Comune di Trezzano Rosa con PEC in data 4/06/2020. In data 16/09/2020 la scrivente si è recata presso l'Ufficio tecnico per visionare gli atti reperiti. Si segnala che la scrivente ha potuto visionare solamente gli atti edilizi qui di seguito elencati in quanto alcune Concessioni edilizie risultano irreperibili; preso atto della mancanza di alcuni fascicoli il tecnico comunale ha reperito i certificati di collaudo statico relativi agli edifici, per dimostrare la liceità delle opere anche in assenza di titolo e di dichiarazione di agibilità. Il complesso immobiliare è stato edificato a seguito di Piano di Lottizzazione e come definito dalla Convenzione N.10466/1577 del 28/12/1982 (all.17-Convenzione) a cui si rimanda; (il Piano di lottizzazione e le tavole ad esso allegate sono irreperibili).*

*Concessioni edilizie reperite (all.18):*

*-Concessione Edilizia 25/1983 del 16/06/1983 (variante alla Concessione Edilizia 60/82) relativa alla palazzina ad uffici;*

*-Concessione Edilizia 1/1993 del 26/01/1993 relativa alla cabina Enel;*

*-Certificati di collaudo statico reperiti (all.19):*

*-Certificato di collaudo statico 47461 del 18/06/1984 relativo ai silos e alla centrale termica;*

*-Certificato di collaudo statico 38838 del 12/12/1985 relativo al capannone al mapp. 457;*

*-Certificato di collaudo statico 70982 del 17/07/1982 relativo al fabbricato al mapp. 530”.*

Si richiama quanto dichiarato dall’arch. Bavestrelli alle pagine due e seguenti della summenzionata relazione di stima: *“Si segnala che le aree urbane pignorate, i cui dati identificativi sono di seguito elencati, allo stato attuale, sono aree destinate a posti auto pubblici. Nella Convenzione N.10466/1577 del 28/12/1982 in autentica Dott. Giuseppe Antonio Masini trascritta a Milano 2 il 20.01.1983 ai nn. 4723/4123 sono menzionate superfici in cessione per urbanizzazioni primarie e secondarie a scomputo oneri, anche in mancanza delle tavole allegate alla convenzione e al piano di lottizzazione, si può presumere, dato lo stato dei luoghi attuale, che le aree urbane identificate ai mappali 532-533-534 siano i parcheggi pubblici menzionati sulla Convenzione stessa che “verranno ceduti entro 6 mesi dalla data di collaudo dei lavori, su richiesta dell’A.C. ai sensi dell’art.11 della Convenzione” a cui si rimanda. (all.17\_Convenzione) Le tre aree sono ancora intestate a -omissis- mentre gli altri cespiti della procedura, attraverso atto di trasformazione di società del 21/11/2008 rep. n. -omissis- a firma Notaio Roveda Arrigo, risultano di proprietà di -omissis-. \*ai fini della stima immobiliare le precedenti aree urbane non vengono conteggiate. \*la cabina Enel ai fini della stima immobiliare viene considerata senza valore pari ad € 0,0”.*

La scrivente segnala che i tecnici del Comune di Trezzano Rosa confermano che le aree urbane sono destinate a parcheggi auto ad uso pubblico ceduti al Comune anche se l’atto di cessione non è stato stipulato.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: *“7.3 Conformità edilizia e catastale. Come già dichiarato al punto precedente non è stato possibile verificare tutti gli atti di fabbrica in quanto le Concessioni edilizie relative ai capannoni risultano irreperibili, pertanto non risulta possibile dichiarare la conformità edilizia di tutti i beni,*

*che alla data del sopralluogo comunque presentano diverse modifiche interne rispetto a quanto evidenziato nelle planimetrie catastali.*

*Qui di seguito si espongono per ogni corpo le rilevazioni effettuate:*

*Corpo A:*

*capannone industriale: irreperibilità degli atti di fabbrica - non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata al NCEU il 04/11/2010:*

*gli abusi consistono nella fusione dei due capannoni attraverso apertura vani accesso.*

*Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria e variazione catastale, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 3.000,00 a euro 4.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: € 3.500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.*

*Corpo B:*

*capannone industriale: irreperibilità degli atti di fabbrica – non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata al NCEU il 17/05/1998:*

*gli abusi consistono nell'apertura di vano di accesso verso il capannone contiguo palazzina uffici: difformità tra i contenuti della Concessione edilizia n.25/1983 e scheda catastale depositata al NCEU il 17/05/1998. Non conformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale. Gli abusi consistono in: diversa distribuzione interna. Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria e variazione catastale, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 3.000,00 a euro 4.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di € 3.500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.*

*Corpo C:*

*capannone industriale: irreperibilità degli atti di fabbrica – non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata al NCEU il 09/09/1993:*

*gli abusi consistono nell'ampliamento e diversa distribuzione interna delle zone adibite a servizi all'interno del capannone. Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria e variazione catastale, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 3.000,00 a euro 4.000,00 pertanto si*

evidenzia il valore medio di: € 3.500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Corpo D:

*cabina enel: la planimetria catastale depositata al NCEU il 19/11/1993 risulta conforme ai contenuti della concessione edilizia 1/1993 e allo stato dei luoghi”.*

Si richiama altresì il contenuto della integrazione alla succitata relazione di stima in riferimento alle risultanze delle indagini ambientali e dei costi della bonifica dell'amianto: *“A seguito del provvedimento del 23.03.2022 in cui il Giudice dell'Esecuzione invitava l'Esperto a “proseguire le indagini già demandate in ordine ai costi necessari per la messa in sicurezza/ripristino delle componenti in amianto, autorizzando ad affidare l'incarico all'impresa che aveva offerto il preventivo più basso.... In data 26.04.2022 alle ore 10:00 ..., sono state effettuate le operazioni di verifica delle coperture e dei controsoffitti dei capannoni. I tecnici hanno effettuato n.6 prelievi e scattato le fotografie delle coperture. Qui di seguito la scrivente riassume i risultati delle indagini effettuate:*

*-dalla verifica delle analisi dei campioni prelevati (rapporti di prova allegati) i campioni esaminati vengono classificati: PERICOLOSO con caratteristiche di pericolo HP5- HP7; infatti sulle coperture sono state rilevate diverse criticità:*

*-entrambe le coperture risultano essere costituite da lastre in cemento amianto compreso il controsoffitto in più punti ammalorati;*

*-è presente uno strato coibente in lana di roccia (FAV) compresa tra la copertura curva e il controsoffitto;*

*-i canali di gronda necessitano di manutenzione.*

*Il preventivo per le opere di bonifica è pari ad €1.100.000,00 + IVA e prevede l'intervento permanente di rimozione della copertura in cemento amianto e il suo rifacimento con pannelli coibentati. Nella relazione viene indicato che in considerazione dello stato di degrado delle coperture le opere di bonifica devono essere effettuate entro mesi 12 e vengono allegati i moduli da completare a carico del proprietario degli immobili (o di chi di dovere) e si precisa che nell'arco di tempo mancante prima che si effettuino le opere di bonifica il datore di lavoro è obbligato alla Nomina della figura di Responsabile Amianto che effettui attività di monitoraggio e che annualmente verifichi la condizione della copertura in essere”.*

Si fa avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

In punto di certificazione energetica, si fa presente che, in seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015) contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell'Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del *"L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: "* lettera c) *i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"*. Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015: *"Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione energetica, di cui al precedente punto 3"*, pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si avvisa che un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani *"Corriere della Sera"*, *"Leggo"*, *"Repubblica"* e *"Metro"*.

Inoltre sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia *"<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>"* e sui siti Internet *"[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)"* - *"[www.legalmente.it](http://www.legalmente.it)"* - *"[www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it)"* - *"[www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it)"* - *"[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)"* - *"[www.venditepubbliche.notarili.notariato.it](http://www.venditepubbliche.notarili.notariato.it)"* e *"[www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it)"* unitamente alla copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, alla perizia di stima con eventuali allegati ed al presente avviso di vendita. Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o

dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano Via Festa Del Perdono 1

Per informazioni:

Tel. 02.8723666-02.87236868

Cell. 348.2228522

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 16 novembre 2022

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesco De Zuani

