

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **C. TRENTINI**

Professionista delegato e Custode giudiziario: **Avv. Andrea ZOPPI**

Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net S.p.A.**

Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Andrea ZOPPI**

\* \* \* \* \*

**1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**TELEMATICA**  
**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **510/2022 R.G.E.**

promossa da:

Indicazione omessa ex art. 174, comma 9, D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196

contro

Indicazione omessa ex art. 174, comma 9, D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196

Il sottoscritto Avv. Andrea ZOPPI, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 9.02.2023;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate, nonché l'art. 41 del D.Lgs. 385/199;

**AVVISA**

che il giorno **9 maggio 2023**, alle ore **15:00**, mediante collegamento telematico al sito **www.spazioaste.it**, gestito da Astalegale.net S.p.A., procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**TELEMATICA**

**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

dell'immobile pignorato - infra descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

- 1) la vendita avrà luogo in due lotti;
- 2) i prezzi base sono pari a:  
**Lotto 1: Euro 396.000,00** (trecentonovantaseimila/00);  
**Lotto 2: Euro 1.100.000,00** (unmilione centomila/00);
- 3) **presentazione delle offerte (per assistenza in merito alla presentazione delle offerte può essere contattato il numero 02.80030021 o l'email [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)).**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 8 maggio 2023, ore 13:00.**

Le offerte 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 ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)), come meglio indicato nel "Manuale Utente"

pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti, o attraverso il sito del Gestore della Vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), tramite il comando “Invia offerta”.

L’offerta, a pena di invalidità, 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 le ipotesi di offerta presentata da un avvocato ex artt. 579, ultimo comma, c.p.c. 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.

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- 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 (ovvero: “Tribunale di Milano”);
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero “R.G.E. 510/2022”);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (da ricavare dall’avviso di vendita);
- la descrizione del bene (da ricavare dall’avviso di vendita);
- l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (ovvero “Avv. Andrea Zoppi”);
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall’avviso di vendita);
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni dall’aggiudicazione (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile);
- l’importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al **10% della somma offerta**);
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell’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);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta, alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile dell’offerente, ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
- qualora l’offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e allo stesso non sia stato attribuito il codice fiscale, 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 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato **“PROC. ESEC. IMM. N. 510/2022 RGE”** avente **IBAN: IT22H0569601613000015156X17** e **SWIFT/BIC: POSOIT22XXX**, per un importo **pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: “Proc. Esec.**

**Imm. RGE n. 510/2022 – VERSAMENTO CAUZIONE”; il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l’accredito sul conto della procedura 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.**

La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

All’offerta dovranno essere allegati:

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

b) copia del documento di identità e 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 (salva 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 voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell’altro coniuge autenticata da notaio;

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 giudiziale di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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 ovvero la procura, se del caso (che può essere rilasciata solo a un avvocato);

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 di identità;

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

**Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l’area riservata del sito 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.**

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. Si invitano in ogni caso gli interessati a presentare un’offerta telematica a fare riferimento al provvedimento del Giudice dell’Esecuzione che ha disposto la vendita telematica e ad assumere le necessarie

informazioni attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e contattando il Gestore della vendita telematica.

**4) Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.**

**L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a:**

**Lotto 1: Euro 297.000,00 (duecentonovantasettemila/00);**

**Lotto 2: Euro 825.000,00 (ottocentoventicinquemila/00).**

**5) Il giorno 9 maggio 2023, alle ore 15:00, è fissata altresì la convocazione in modalità telematica delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.**

**Gli offerenti e le altre persone ammesse a partecipare alle operazioni di vendita partecipano alle stesse mediante connessione al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

Nel caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'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.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di 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 l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

Il sottoscritto 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, per entrambi i lotti, 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 sottoscritto delegato immediatamente dopo.**

**Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento (rilanci) nella misura minima di Euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

**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 del periodo di prolungamento.**

**L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara.**

**6) l'aggiudicatario del Lotto 2, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla Banca (salvo che intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) quella parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 e dovrà versare, nello stesso termine, al professionista delegato Avv. Andrea Zoppi, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e**

parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari. L'aggiudicatario del **Lotto 1**, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare al professionista delegato Avv. Andrea Zoppi il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari;

7) gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8) L'Esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato, Arch. Maria Grazia Mina, per quanto attiene la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, ha precisato quanto segue (gli interessati sono comunque tenuti ad esaminare la perizia nella sua interezza e potranno fare richiesta di ricevere eventuali allegati non pubblicati via email al professionista delegato):

**Lotto 1:** l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato risulta costruito sulla base della Licenza Edilizia del 23.01.1906 – denuncia di modifiche secondarie dell'11.05.1966 – Licenza Edilizia del 14.06.1966. Non è documentata la formazione degli ascensori realizzati nel cortile. Risulta rilasciata Licenza di Occupazione dell'8.11.1907. Il perito estimatore ha reperito presso il Municipio 8 del Comune di Milano n. 2 progetti a suo tempo presentati presso il consiglio di Zona 6 e relativi a: - Fusione di 2 unità – di cui al prot. 1692 del 13/07/1990 - P.G.232367.400 del 16 luglio 1990; - Nuovo progetto per fusione di 2 unità e formazione servizio igienico – di cui al prot. 2154 del 8/10/1990 - P.G.293425.400 del 9 ottobre 1990. Per quanto attiene alla conformità edilizia, al sopralluogo il negozio è risultato non precisamente conforme al progetto dell'ottobre 1990; leggermente inferiori le dimensioni del wc (m. 160 anziché 1,80) e maggiori in profondità quelle dell'antibagno (anche se non quotate a progetto); rivolta verso l'interno (ad allargamento del bagno per m. 0,38 x 1,00) la nicchia prevista a chiusura della porta di originario accesso al negozio dal vano scala comune, a "recupero" di superficie in

larghezza (la larghezza del bagno, ove non è presente la nicchia, al netto delle piastrelle è di m. 1,15 anziché 1,20). Presente un divisorio d'arredo a suddivisione del vano di ingresso dotato di n. 2 vetrine. Non è pertanto possibile dichiararne la conformità edilizia. Dati gli spazi ridotti destinati al servizio igienico, si prevede la necessaria esecuzione di opere di adeguamento al progetto, con un costo valutato a forfait per € 2.000,00. Per quanto attiene, inoltre, alla conformità catastale, al sopralluogo il negozio e i vani cantina (pur se mal rappresentati) sono risultati (considerando la ridotta scala di rappresentazione) complessivamente conformi alle planimetrie presenti in banca dati. Si ritiene opportuno comunque far redigere nuova planimetria catastale a miglior identificazione da parte di un tecnico abilitato (onere a cura e spese dell'aggiudicatario); in occasione della redazione della nuova pratica "docfa" si potranno così verificare e correggere i dati catastali relativi all'attribuzione della superficie di "consistenza" e di quella "catastale", attualmente "non coordinate" l'una all'altra (nonché correggere le coerenze del negozio). Il tutto per un importo professionale di € 1.000,00 oneri fiscali e diritti catastali compresi.

**Lotto 2:** Non risultano agli atti comunali contestazioni circa la regolarità urbanistica. L'Ufficio Tecnico ha confermato che la fascia di terreno sul confine ovest della proprietà (ove è sita la stradina a diramazione dalla via Donatori di Sangue) non ha interesse comunale e fa interamente parte della proprietà della debitrice esecutata. Essa era identificata al mapp. 96, che catastalmente è stato fuso nel mapp. 587, ed è classificata quale "area agricola". L'edificio risulta da rogito essere stato realizzato sulla base delle seguenti pratiche edilizie: - Denuncia di Inizio Attività del 9 febbraio 2004 prot. 819; - Denuncia di Inizio Attività del 24 maggio 2005 prot. 3862; - Denuncia di Inizio Attività del 13 gennaio 2006 prot. 277; - Denuncia di Inizio Attività del 22 aprile 2006 prot. 2973 (in variante). Il rogito precisa che in data 7 agosto 2006 prot. 5939 è stata presentata al Comune la dichiarazione di conformità per il rilascio di Agibilità, considerando verificato il silenzio assenso. Per quanto riguarda la conformità edilizia, emerge la complessiva corrispondenza dello stato di fatto verificato in sede di sopralluogo rispetto all'ultima rappresentazione grafica del capannone contenuta nella D.I.A. in variante dell'anno 2006, con leggere discrepanze relative ad una differente distribuzione di alcuni ambienti del blocco spogliatoi/servizi del piano terreno e degli uffici al piano soppalco sia nella zona ovest sia nella zona est (a progetto indicata come priva di suddivisioni). La presenza del vano tecnico-gas preso il passo carraio è indicata a progetto. Per la regolarizzazione, occorrerà presentare pratica edilizia in sanatoria, per cui si indica l'importo di € 2.000,00 oneri fiscali compresi per l'incarico a tecnico abilitato, ed il versamento dell'oblazione di € 1.000,00 al Comune. In sede di sopralluogo si è anche verificata la presenza di manufatti aggiunti alla sagoma del capannone, sia sul lato est (con ingresso dal passo carraio su via Donatori di sangue) sia sul retro – lato sud. Detti vani dovranno essere oggetto di rimozione, ai fini della rimessa in pristino allo stato autorizzato. Per detta operazione, comprensiva di trasporto ed oneri di discarica, oltre ad opere di risistemazione degli spazi così liberati, si prevede l'importo di spesa di € 20.000,00. Non è quindi possibile dichiarare la conformità edilizia. All'allegato 7 sono i progetti visionati. Il perito estimatore, ha inoltre verificato che l'iter della richiesta di agibilità non risulta essere stato completato, e pertanto non risultano decorsi i termini del silenzio assenso, in quanto il Comune di Santo Stefano, in base alla Richiesta del 7 agosto 2006 prot. 5939, ha comunicato con lettera del 12 settembre 2006, le seguenti richieste: - Completamento delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento, con copia certificato CCIA – schema di impianto e/o di progetto definitivo – relazione sulla tipologia dei materiali utilizzati; - Deposito documentazione di cui all'art. 28 della Legge 10/91 (isolamento termico); - Copia certificato collaudo statico opere in c.a.; - Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle

barriere architettoniche; - Nulla Osta Vigili del Fuoco. Dato che le modalità di presentazione della pratica sono recentemente cambiate, ed occorre predisporre una SCA (Segnalazione Certificata Agibilità), non risulta possibile preventivare l'importo per le pratiche professionali e opere di adeguamento eventualmente occorrenti. Il Tecnico che verrà incaricato (onere a carico dell'aggiudicatario) dovrà preventivamente discuterne presso l'Ufficio Tecnico Comunale. L'Arch. Mina non ha potuto dichiarare la conformità catastale dell'immobile in quanto, al sopralluogo, il capannone si è presentato conforme alla rappresentazione catastale, ma non con riferimento alle opere interne sopra descritte e dei manufatti esterni abusivi (da rimuovere). Sarà quindi necessario, conformemente alla pratica comunale in sanatoria, far redigere nuova planimetria catastale da parte di un tecnico abilitato; per detta operazione si prevede l'importo di € 1.500,00 oneri fiscali e diritti catastali compresi.

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, gli aggiudicatari potranno presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

**9) Stato occupativo:**

Lotto 1: una porzione dell'immobile di circa mq. 90, attualmente occupata in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura esecutiva in quanto a canone vile, è in corso di liberazione a cura e spese della procedura esecutiva in virtù di ordine di liberazione emesso il 9.02.2023. **L'immobile di cui al Lotto 1 viene pertanto messo in vendita, nella sua interezza, come libero da locazioni.**

Lotto 2: lo stabilimento produttivo e uffici al piano terreno sono occupati in forza di contratto di locazione del 28.12.2020 e registrato l'11.01.2021 presso l'Ufficio di Milano 1, al n. 469 serie 3T, della durata di anni sei + sei dall'1.01.2021 e con prima scadenza al 31.12.2027. Il canone, pari a Euro 72.000 + IVA annui, oltre a rivalutazione, è stato finora regolarmente versato dal conduttore.

La porzione di circa 300 mq. al piano terra – lato sud del capannone, attualmente occupata in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura esecutiva in quanto a canone vile, è in corso di liberazione a cura e spese della procedura esecutiva in virtù di ordine di liberazione emesso il 9.02.2023.

**L'immobile di cui al Lotto 2 viene pertanto messo in vendita, quanto allo stabilimento e agli uffici al piano terreno, come locato e per la porzione di circa mq. 300 al piano terra, come libero da locazioni. Per una migliore identificazione delle porzioni locate e di quelle libere da locazioni si rinvia alla relazione di stima e ai suoi allegati.**

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI  
LOTTO 1**

In Comune di **Milano, Via Cenisio n. 36:**

- negozio posto al piano terreno composto da quattro vani, dei quali uno doppio, con tre vetrine su strada e servizio igienico cieco, oltre due vani di cantina al piano seminterrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio **220**, particella **278**, subalterno **501**, Via Cenisio n. 36, piano S1-T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza 78 mq., superficie catastale totale 149 mq., rendita Euro 2.666,78.

Coerenze da nord, in senso orario:

- negozio: via Gran San Bernardo, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi;

- prima cantina: via Gran San Bernardo, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di

terzi;

- seconda cantina: via Gran San Bernardo, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

Con ogni accessorio e pertinenza e con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

Osservazioni: la planimetria catastale rappresenta il negozio in maniera confusa in quanto sembra inglobare il vano scala condominiale e un bagno comune. Probabilmente a causa di questa imprecisione, nei dati di classamento risulta una superficie catastale totale di mq. 149, che non corrisponde al dato reale. L'aggiudicatario dovrà pertanto presentare una nuova planimetria catastale per migliore identificazione anche delle cantine, che dovranno essere accatastate separatamente, come da normativa vigente.

#### **LOTTO 2**

In comune di **Santo Stefano Ticino (MI), Via Donatori di Sangue n. 37:**

- capannone industriale con zona produttiva, uffici/esposizione e servizi igienici al piano terra e al piano primo soppalcato, zona produttiva al piano terra comprensiva di spogliatoi e servizi, oltre a circostante area di pertinenza e vano tecnico/gas presso passo carraio, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto comune come segue:

foglio 4, particella **587**, Via Donatori di Sangue n. 37, piano T-1, categoria D/7, rendita Euro 23.580,00.

Coerenze da nord, in senso orario del capannone e del terreno in corpo: via Donatori di sangue, mappale 586 foglio 4, proprietà di terzi, mappale 118 a sede di fosso escluso, proprietà di terzi.

**\*\*\*\*\***

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita in Milano, Via Melegari n. 1.

Per ogni informazione sulla vendita e per le visite all'immobile rivolgersi - **in orario e giorni di ufficio** - al professionista delegato e custode giudiziario Avv. Andrea ZOPPI, Via Melegari n. 1, 20122 Milano, tel. 02.84131387 – [aste@azlaw.it](mailto:aste@azlaw.it).

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare uno dei seguenti siti Internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.vendiepubblichenotarili.notariato.it](http://www.vendiepubblichenotarili.notariato.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e nella sezione annunci dei siti [www.repubblica.it](http://www.repubblica.it) e [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it).

Milano, 22 febbraio 2023

Avv. Andrea ZOPPI