

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE III**

**GIUDICE DOTT. PURICELLI**

**ORIGINALI**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **532/2019 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. Giacomo Puricelli 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 **SEI LOTTI**

**LOTTO UNO**

in **Comune di Milano, via Giambellino n. 79,**

locale ad uso negozio al piano terra, in parte soppalcato senza permanenza di persone, collegato tramite scala a chiocciola interna, con sottostante locale ad uso cantina collegata tramite scala interna, altro vano di cantina al piano interrato, oltre a servizi igienici in comune al piano terra, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **512**, particella **13**, subalterno **706**, via Giambellino n. 79, piano T-S1, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 11, consistenza 98 mq, superficie catastale totale 104 mq, rendita Euro 3.148,11.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario del negozio in parte soppalcato: via Giambellino, negozio di proprietà di terzi, servizio comune, cortile comune alla particella 57, servizi comuni e passaggio-corridoio comune e negozio di proprietà di terzi.

Coerenze da Nord-Ovest della cantina sottostante: terrapieno, proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, locale condominiale.

Coerenze da Nord-Ovest dell'altro vano di cantina: terrapieno, locale condominiale, corridoio comune da cui si accede e proprietà di terzi.

**LOTTO DUE**

in **Comune di Milano, via Filippo Brunelleschi n. 4,**

locale ad uso negozio con retro e servizi interni al piano terra, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **512**, particella **47**, subalterno **1**, via Filippo Brunelleschi n. 4, piano T, zona censuaria

2, categoria C/1, classe 7, consistenza 62 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita Euro 2.465,57.

Coerenze da Nord-Est in senso orario: via Filippo Brunelleschi, negozio di proprietà di terzi, cortile comune condominiale per due lati.

### **LOTTO TRE**

in Comune di **Trezzano sul Naviglio (MI)**, via **Leonardo Da Vinci n. 101/109**, fabbricato ad uso commerciale e ad uso parcheggio di quattro piani fuori terra, oltre ad area di pertinenza adibita a cortile e parcheggi, collegati tramite scale interne comuni, ascensori, montacarichi e rampa carraia, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **6**, particella **839**, subalterno **705**, via Leonardo Da Vinci n. 101 n. 109, piano T, categoria D/8, rendita Euro 13.743,00;

-foglio **6**, particella **839**, subalterno **706**, via Leonardo Da Vinci n. 101 n. 109, piano 1, categoria D/8, rendita Euro 9.591,00;

-foglio **6**, particella **839**, subalterno **707**, via Leonardo Da Vinci n. 101 n. 109, piano 2, categoria D/8, rendita Euro 8.235,00;

-foglio **6**, particella **839**, subalterno **708**, via Leonardo Da Vinci n. 101 n. 109, piano 3-4, categoria C/6, classe 3 consistenza 2.388 mq, superficie catastale totale 2.414 mq, rendita Euro 6.289,82.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: via Leonardo Da Vinci, proprietà di terzi alla particella 178, proprietà di terzi alla particella 179 e proprietà di terzi alla particella 1445.

### **LOTTO QUATTRO**

in Comune di **Trezzano sul Naviglio (MI)**, via **Leonardo Da Vinci n. 273**, angolo via **Eching n. 2**,

a)fabbricato ad uso commerciale di due piani fuori terra, oltre ad area di pertinenza adibita a cortile e parcheggi, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **5**, particella **178**, subalterno **702**, via Leonardo Da Vinci n. 273, piano T-1, categoria D/8, rendita Euro 9.026,00;

b)striscia di terreno (che costituisce nella sua quasi totalità sedime della strada Comunale Via Eching), adiacente al predetto fabbricato, in parte adibita a parcheggio, censita nel catasto terreni del detto comune come segue:

-foglio **5**, particella **254**, seminativo irriguo, classe 1, superficie ett. 0.03.70, reddito dominicale

Euro 2,98, reddito agrario Euro 3,54.

Coerenze da Nord in senso orario del fabbricato ed area di pertinenza di cui alla lettera a): via Leonardo Da Vinci, striscia di terreno alla particella 254 costituente in parte la via Eching, proprietà di terzi alla particella 226 e 243, proprietà di terzi alla particella 107.

Coerenze da Nord in senso orario della striscia di terreno di cui alla lettera b): via Leonardo Da Vinci, restante parte della via Eching per due lati, area e fabbricato alla particella 178.

#### **LOTTO CINQUE**

in **Comune di Trezzano sul Naviglio (MI), via Eching n. 19/23, angolo via Boccaccio**, fabbricato costituito da un capannone industriale di un piano fuori terra, oltre ad area di pertinenza adibita a cortile, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: -foglio 5, particella 228, subalterno 701, via Eching n. 19 n. 21 n. 23, piano T-1, categoria D/7, rendita Euro 8.850,00.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: fabbricato di proprietà di terzi alla particella 176, proprietà di terzi alla particella 59, via Boccaccio e Via Eching.

#### **LOTTO SEI**

in **Comune di Corbetta (MI), via Trento n. 94**,

complesso immobiliare formato da più fabbricati monopiano fatiscenti e dismessi, con aree esterne di pertinenza (cortile e terreno), censito il tutto:

•nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio 7, particella 41, subalterno 701, via Trento n. 94, piano T, categoria C/2 classe 5 consistenza 15 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita Euro 27,89;

-foglio 7, particella 41, subalterno 702, via Trento n. 94, piano T, categoria C/6 classe 4 consistenza 13 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita Euro 36,93;

-foglio 7, particella 42, subalterno 701 e particella 43, subalterno 701, via Trento n. 94, piano T, categoria C/2 classe 5 consistenza 105 mq, superficie catastale totale 136 mq, rendita Euro 195,22;

-foglio 7, particella 43, subalterno 702, via Trento n. 94, piano T, categoria A/3 classe 4 consistenza 5 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita Euro 271,14;

•nel catasto terreni del detto comune come segue:

-foglio 7, particella 40, ente urbano Ettari 0.08.96;

-foglio 7, particella 41, ente urbano Ettari 0.01.82;

-foglio 7, particella **42**, ente urbano Ettari 0.00.88;  
-foglio 7, particella **43**, ente urbano Ettari 0.01.40;  
-foglio 7, particella **170**, seminativo irriguo classe 2 superficie Ettari 0.02.31 Reddito Dominicale 1,78, Reddito Agrario Euro 1,79.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario: via Trento, particella 461 con al di là ex strada provinciale S11, particella 259 (via S. Domenico), proprietà di terzi alla particella 262, torretta elettrica alla particella 284, proprietà di terzi alla particella 44 e per chiudere di nuovo via Trento.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e relativi allegati depositati in atti e redatti dall'esperto, Arch. Cristina Marchesi.

A tal fine

#### AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **23 luglio 2021 alle ore 17,00** presso lo "**Spazio Conservatorio 22**" in **Milano, via Conservatorio n. 22**.

Il prezzo base relativo al **LOTTO UNO** è fissato in **Euro 205.000,00 (duecentocinquemila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 4.000,00 (quattromila/00)**.

Il prezzo base relativo relativo al **LOTTO DUE** è fissato in **Euro 189.000,00 (centoottantanovemila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 3.000,00 (tremila/00)**.

Il prezzo base relativo al **LOTTO TRE** è fissato in **Euro 6.238.000,00 (seimilioniduecentotrentottomila/00)**.

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

Il prezzo base relativo al **LOTTO QUATTRO** è fissato in **Euro 1.402.000,00 (unmilionequattrocentoduemila/00)**.

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

Il prezzo base relativo al **LOTTO CINQUE** è fissato in **Euro 1.003.000,00 (unmillionetremila/00)**.

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

Il prezzo base relativo al **LOTTO SEI** è fissato in **Euro Euro 320.000,00 (trecentoventimila/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, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita al custode giudiziario con congruo anticipo.

Gli offerenti dovranno presentare in busta chiusa l'**offerta di acquisto in bollo** dell'importo vigente presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1, il giorno 22 luglio 2021**, esclusivamente dalle ore 9,00 ed entro le ore 13,00.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, ovvero, se fatta da persona giuridica, dovranno essere indicati: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, il tutto appositamente certificato da visura aggiornata rilasciata dal competente Registro delle Imprese. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

La dichiarazione di offerta sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, dovrà, inoltre contenere l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

**Offerta minima LOTTO UNO pari ad Euro 153.750,00**  
(centocinquantemilasettecentocinquanta/00).

**Offerta minima LOTTO DUE pari ad Euro 141.750,00**  
(centoquarantunomilasettecentocinquanta/00).

**Offerta minima LOTTO TRE pari ad Euro 4.678.500,00**  
(quattromilioneiseicentosettantotttomilacinquecento/00).

**Offerta minima LOTTO QUATTRO pari ad Euro 1.051.500,00**  
(unmilionequantunomilacinquecento/00).

**Offerta minima LOTTO CINQUE pari ad Euro 752.250,00**  
(settecentocinquantaduemiladuecentocinquanta/00).

**Offerta minima LOTTO SEI pari ad Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: “*Procedura Esecutiva n. 532/2019 R.G.E.*” inserito nella busta chiusa, insieme all’offerta di acquisto sottoscritta, ed alla fotocopia di un proprio valido documento di identità.

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

- nome e cognome del soggetto il quale presenta la busta;
- nome e cognome del professionista delegato;
- data della vendita.

All’udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c. ed indicate nell’ordinanza del Giudice dell’Esecuzione, previa determinazione sull’ammissibilità delle offerte.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori al prezzo base d’asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d’asta, la stessa sarà accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d’asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione, ex art. 588 c.p.c., al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si aprirà una gara tra gli offerenti a partire dall’offerta più alta ai sensi dell’art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita senza incanto.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente.

Se il prezzo raggiunto all’esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell’offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima risulterà inferiore al prezzo a base d’asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita.

L’aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare all’avvocato delegato l’intero prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre ancora le 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, denominato "Procedura Esecutiva n. 532/2019 R.G.E."

\*\*\*

## LOTTO UNO

Gli immobili costituenti il lotto uno, al momento di redazione del presente avviso, risultano locati con contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare ed allegato alla relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati.

A tale riguardo, si fa presente che il Giudice dell'esecuzione, in caso di morosità persistente dei conduttori, ha già autorizzato il custode giudiziario a promuovere l'azione di sfratto per morosità.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto con il custode giudiziario al fine di rendersi edotti sullo stato dei pagamenti dei canoni di locazione nonché in merito ad eventuali procedimenti di sfratto per morosità.

Si da atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione dello stabile ove è ubicato l'immobile è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo si richiama quanto accertato dall'arch. Cristina Marchesi nella suddetta relazione di stima: *"Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per i beni in oggetto.*

•*Licenza per Opere Edilizie N. 2889 del 04/08/60 per: "costruzione fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazioni e negozi con magazzini nel primo sotterraneo ed erezione muretto di cinta con sovrastante cancellata.." + successive varianti N. 2243 del 21/08/62, N. 197 del 22/01/64 e N. 1093 del 06/06/66.*

•*Certificato di Agibilità N. 356 rilasciato in data 30/07/2004 Atti n. 806002/04.*

*Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, sono state presentate, come appreso dalla società esecutata, ulteriori pratiche edilizie non rinvenute dagli Uffici preposti, come da lettere del 14/01/2020 ricevute dal Comune, presumibilmente poichè presentate a nome della*

*precedente proprietà -omissis- mancante in visura nei passaggi di proprietà.*

*La scrivente ha provveduto pertanto a presentare immediatamente ulteriori istanze accessi atti presso l'ufficio Edilizia del Comune di Milano e presso il Consiglio di Zona 6 di Milano per la visione delle seguenti pratiche:*

*•DIA Prot. 0082610 del 20/04/1999 per “fusione immobiliare dei sub 7 e 8, mediante la demolizione di tavolato interno, manutenzione straordinaria vetrine e pavimentazione”, presentata da -omissis-*

*•DIA Prot 0115732 del 06/06/2000 per “demolizione tavolato interno e modifica scala interna di accesso al piano cantinato, scala al piano interrato con porta di accesso a tavolato cm 8”, presentata da -omissis-*

*Note: si riporta che, ad oggi, l'ufficio preposto non ha ancora evaso la richiesta relativa alla visione delle pratiche suddette (del 1999 e del 2000). L'esecutata -omissis- ha gentilmente fornito alla scrivente copia delle suddette pratiche con stralci di elaborati grafici, presentate dalla -omissis- precedente proprietaria; tuttavia non si è potuto verificare la presenza di eventuali osservazioni, richieste di integrazioni o dinieghi da parte degli Uffici preposti.*

*Con riserva di immediata integrazione qualora venissero rinvenute le suddette pratiche o si ricevano comunicazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti.*

*•DIA PG N. 2690116/2002 del 02/07/2002 presentata al Consiglio di Zona 6 per “realizzazione di ripostiglio in quota senza permanenza di persona di mq 18,28”, da LANZAUTO SRL con Fine Lavori e Collaudo. (Istanza Accesso atti, Licenza per Opere Edilizie N. 2889 del 04/08/60; successive varianti N. 2243 del 21/08/62, N. 197 del 22/01/64 e N. 1093 del 06/06/66+ stralcio tipi grafici significativi; Certificato di Agibilità N. 356 del 30/07/2004 Atti n. 806002/04, Lettere per nulla figura ricevute dal Comune, DIA Prot. 0082610 del 20/04/1999 + stralcio tipi grafici ricevuta dall'esecutata; DIA Prot 0115732 del 06/06/2000 + stralcio tipi grafici ricevuta dall'esecutata, DIA PG N. 2690116/2002 del 02/07/2002 + tipi grafici, all. N.3- Pratiche edilizie Lotto 001)”.*

*In punto di difformità edilizie e catastali, si riporta quanto indicato dall'esperto nella suddetta relazione di stima: “Alla data del sopralluogo (17/12/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 23/07/2004 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati alle Pratiche edilizie del 1999, 2000 e 2002, a meno della seguente difformità: diversa posizione delle porte*

*di ingresso nelle vetrine su strada. Si ricorda che le pratiche edilizie del 1999 e del 2000 sono state fornite dall'esecutata e che, ad oggi, si è potuto verificare la presenza di eventuali osservazioni, richieste di integrazioni o dinieghi da parte degli Uffici preposti. Pertanto, stando a quanto rinvenuto dagli Uffici preposti e visionato dalla scrivente, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione della difformità riscontrata mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria con contestuale aggiornamento catastale. Tali documentazioni comprese di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azionato in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo V) - Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)".*

\*\*\*

## **LOTTO DUE**

Gli immobili costituenti il lotto due, al momento di redazione del presente avviso, risultano locati con contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare ed allegato alla relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati.

A tale riguardo, si fa presente che il Giudice dell'esecuzione, in caso di morosità persistente dei conduttori, ha già autorizzato il custode giudiziario a promuovere l'azione di sfratto per morosità.

Si rende altresì noto che la società conduttrice, per il tramite del suo legale, ha formulato istanza al Giudice, tra l'altro, al fine di ottenere la riduzione del canone di locazione.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto con il custode giudiziario al fine di rendersi edotti sullo stato dei pagamenti dei canoni di locazione nonché in merito ad eventuali procedimenti di sfratto per morosità oltre che sull'esito dell'udienza fissata dal Giudice dell'esecuzione per il giorno 16 giugno 2021 relativa alla sopra citata istanza.

Si da atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione dello stabile ove è ubicato l'immobile è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella succitata perizia di stima: *“Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.*

•*Licenza per Opere Edilizie N. 371 del 13/12/63 per: “costruzione fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazioni e negozi depositi nel seminterrato ed erezione cancellata di recinzione.....”*

•*Certificato di Abitabilità rilasciato in data 31/08/2001 Atti n. 30722176/45023/2001.*

*Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate (Punto 7.1), come da lettera del 14/01/2020 ricevuta dal Comune. (Istanza Accesso atti, Licenza per Opere Edilizie N. 371 del 13/12/63 + stralcio tipi grafici significativi; Certificato di Abitabilità N. 356 del 31/08/2001 Atti n. 30722176/45023/2001, Lettera per nulla figura ricevuta dal Comune, all. N.3 - Pratiche edilizie Lotto 002”.*

In punto di conformità edilizia e catastale, si riporta quanto dichiarato dal predetto esperto nella suddetta relazione di stima: *“Alla data del sopralluogo (17/12/2019) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 15/03/1965 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi. Le difformità consistono in:*

*-formazione di bagno con antibagno in fondo al locale;*

*-tramezzo in cartongesso, non a tutta altezza, per divisone tra negozio e retro ed apertura di vano porta nel tramezzo in diversa posizione.*

*Pertanto, l'eventuale futuro acquirente (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con i tecnici comunali) dovrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia a Sanatoria (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti) con contestuale aggiorna-*

*mento catastale. Tali documentazioni comprese di oblazioni, opere edili, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 4.000,00 ed i 6.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 5.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azzonato in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo V) - Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)".*

\*\*\*

### **LOTTO TRE**

Solamente la porzione immobiliare al piano terreno, costituente parte del lotto tre, al momento di redazione del presente avviso, risulta locata con contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare ed allegato alla relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati.

A tale riguardo, si fa presente che il Giudice dell'esecuzione, in caso di morosità persistente dei conduttori, ha già autorizzato il custode giudiziario a promuovere l'azione di sfratto per morosità.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto con il custode giudiziario al fine di rendersi edotti sullo stato dei pagamenti dei canoni di locazione nonché in merito ad eventuali procedimenti di sfratto per morosità.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si da atto che il fabbricato ove sono ubicati gli immobili sopra descritti è stato edificato in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo si riporta quanto dichiarato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: *"Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato (e sottoposto ad interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento) in data posteriore al 1 settembre 1967, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presso l'ufficio Edilizia del Comune di Trezzano sul Naviglio:*

*•Licenza Edilizia n.95/1971 rilasciata dal Sindaco del comune di Trezzano sul Naviglio in data 29/11/1971 prot. n. 10789 (autorizzazione di occupazione ed uso rilasciata in data 01/08/1983 con effetto dal 17/04/1976 + Abitabilità);*

- *Condono N. 673/85 Prot. 17086 del 28/07/86 rilasciato alla -omissis- per Fusione capannoni-varianti interne ed esterne e rilascio di certificato di Agibilità dell'edificio per attività produttiva del 11/12/1991;*
- *Comunicazione Art. 26 N. 358 Prot. 5189 del 27/02/90 presentata dalla -omissis- per Varianti interne;*
- *DIA N. 198/97 Prot. 30371 del 05/11/1997 presentata dalla -omissis- per apertura di n. 2 porte;*
- *Cambio d'uso senza opere da industriale a commerciale prot. 033164 del 10/12/2001 presentata dalla società -omissis-;*
- *DIA in Sanatoria N. 2/00 Prot. 440 del 10/01/00 presentata da -omissis- per varianti esterne ed interne;*
- *Domanda di Condono N. 147/04 Prot. 26558 del 09/12/04 presentata da -omissis- per Ampliamento e formazione soppalco e rilascio Concessione in Sanatoria in data 18/01/2006;*
- *DIA N. 245/06 Prot. 25865 del 21/11/06 presentata da -omissis- per Demolizione e ricostruzione fabbricato;*
- *DIA N. 48/08 Prot. 7396 del 12/03/08 presentata da -omissis- per Variante in corso d'opera alla DIA 245/06 + Parere di Conformità per Certificato di Prevenzione incendi con parere favorevole;*
- *DIA N. 33/09 Prot. 7280 del 12/03/09 presentata da -omissis- per Variante in corso d'opera alla DIA 245/06 + dichiarazione di Agibilità attestata;*
- *SCIA N. 53/13 Prot. 9329 del 03/05/13 presentata da -omissis- per Varianti al piano secondo; non rinvenuta la Fine Lavori;*
- *SCIA N. 13/19 Prot. 2798 del 01/02/19 e del 11/03/19 presentata da -omissis- l per Variante alla DIA 48/08 (varianti interne ed esterne e cambio da parcheggio ad area commerciale); le opere relative alla suddetta SCIA non sono state concluse e non è stata presentata la Fine lavori”.*

In punto di conformità edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal predetto esperto nella succitata relazione di stima:” *Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 04/03/2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati alla DIA del 2013.*

*Si riporta che all'interno dell'immobile sono presenti divisori ed attrezzature removibili.*

*Identificativo corpo: B*

*Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15/10/2019 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati alla pratica edilizia del 2019.*

*Le difformità consistono in: mancata demolizione di pareti divisorie per zona filtro tra locale commerciale/esposizione ed altra area commerciale e mancata formazione locali bagni nell'area commerciale in progetto (come da SCIA del 2019).*

*Identificativi corpo: C.*

*Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 04/03/2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità: -mancata rappresentazione grafica di pareti mobili a tutta altezza e divisori per formazione di zona uffici (come da pratica edilizia del 2013).*

*Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alla pratica edilizia del 2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).*

*Identificativo corpo: D.*

*Alla data del sopralluogo (15/01/2020) gli immobili in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle ultime schede catastali presentate al NCEU in data 04/03/2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).*

*Si ricorda inoltre che le opere di demolizione/modifiche relative alla SCIA del 2019 NON sono state concluse e solo parzialmente eseguite; la demolizione della zona filtro, con cambio da parcheggio ad area commerciale, NON è stata eseguita (benché il tutto sia rappresentato graficamente nella scheda catastale del 2019 come eseguito) e le SCIA del 2013 e del 2019, risultano prive della Fine Lavori. Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), come appreso dai tecnici preposti, presentare una*

*nuova pratica edilizia onerosa a sanatoria con fine lavori per le modifiche riscontrate (rispetto alle mancate modifiche dichiarate nella pratica del 2019, compresi eventuali oneri), compiendo inoltre tutte le verifiche ed adempimenti necessari a legittimare le destinazioni attuali, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi che ostino al rilascio dei titoli, con aggiornamenti catastali; ricordando che andrà presentata anche Fine lavori tardiva per la pratica del 2013. Il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede. La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 1%”.*

\*\*\*

## **LOTTO QUATTRO**

Gli immobili costituenti il lotto quattro, al momento della redazione del presente avviso, risultano utilizzati in forza del contratto di comodato a titolo gratuito.

In merito alla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate, si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella relazione tecnico-estimativa:” *Dall’indagine effettuata presso gli uffici competenti dell’Agenzia delle Entrate, alla data del 06/11/2019, non risultano in essere contratti di locazione, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore, quale dante causa. Si riporta, per completezza d’informazione, che il contratto n. 1913/37/2010 registrato presso l’Ufficio di Milano 6 a favore di LANZAUTO SPA, dante causa l’esecutata - contratto di 6 anni valido dal 01/06/2010 al 31/05/2016 – canone annuo Euro 55.000,00 - è stato risolto in data 31/05/2016”.* dalla conduttrice è pari ad € 80.825,00 trimestrali (€ 265.000,00 annuali + IVA)”.

Ai sensi dell’art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell’art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si da atto che il fabbricato ove sono ubicati gli immobili sopra descritti è stato edificato in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: “*Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato in data posteriore al 1 settembre 1967, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presso l’ufficio Edilizia del Comune di Trezzano sul Naviglio:*

•*Licenza edilizia originaria Prot. n. 804 rilasciata in data 06/03/1973 per costruzione di due stabili ad uso esposizione ed uffici + Licenza di Abitabilità e usabilità del 23/04/1975;*

•DIA N. 126/95 Prot. 33338 del 21/12/1995 presentata da -omissis- per manutenzione facciata-rifac. Vettrine + Collaudo e Ultimazione lavori;

•DIA N. 98/96 Prot. 14167 del 24/05/1996 presentata da -omissis- per varianti + Collaudo e Ultimazione lavori;

•DIA N. 244/03 Prot. 25108 del 14/11/2003 presentata da -omissis- per varianti interne ed esterne + Collaudo e Ultimazione lavori + dichiarazioni di conformità + Dichiarazione di immobile non assoggettato a certificazione di Prevenzione incendi;

•Condono 04 N. 146 Prot. 26557 del 09/12/04 rilasciato a -omissis- per Ampliamento ed Agibilità rilasciata per le opere oggetto di sanatoria;

•DIA N. 22/07 Prot. 3240 del 09/02/2007 presentata da -omissis- per Restauro e risanamento conservativo + integrazione per deposito documentazione per progetto strutture in c.c.a prefabbricate; non rinvenuta la Fine Lavori;

•DIA N. 21/10 Prot. 5081 del 23/02/2010 presentata da -omissis- per varianti alla DIA N.22/07+ Parere di Conformità per Prevenzione incendi "Condizionato"; le opere relative alla suddetta DIA non sono state concluse e non risulta essere stata presentata la Fine lavori".

In punto di conformità edilizia e catastale, si richiama quanto dichiarato dall'arch. Cristina Marchesi nella summenzionata relazione di stima: "Identificativo corpo: A.

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15/09/2009 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati alle DIA del 2007 e del 2010.

Le difformità consistono in:

-Demolizione tavolati con relativo vano porta locale ripostiglio al piano primo porzione lato sud;

-La porzione lato sud del piano primo è in fase di ristrutturazione e non ultimata;

-La scala per accedere al piano primo, lato sud, dal locale esposizione a piano terra è risultata incompleta e priva di parapetto.

Identificativo corpo: B

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e delle visure storiche catastali; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura e con l'utilizzo a parcheggi, come da tipi grafici allegati ai titoli edilizi. Si riporta che l'area al

*mappale 254, di circa 370 mq, come da visura, è in parte utilizzata a parcheggi pertinenziali al fabbricato ed in parte, come anche da titoli di provenienza, costituisce sedime di strada comunale, già identificata come via Eching.*

*La suddetta porzione adibita a parcheggi parrebbe “di fatto” compresa nella scheda catastale del corpo A (mapp. 178, sub. 702)*

*Si ricorda inoltre che le opere di demolizione/modifiche relative alla DIA del 2010 NON sono state concluse ed in parte eseguite difformemente da quanto dichiarato, (benché il tutto sia rappresentato graficamente nella scheda catastale del 2010 come eseguito) e che le SCIA del 2007 e del 2010 risultano prive della Fine Lavori.*

*Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell’iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), come appreso dai tecnici preposti, presentare una nuova pratica edilizia onerosa a sanatoria con fine lavori per le modifiche riscontrate (rispetto alle mancate modifiche dichiarate nella pratica del 2013, compresi eventuali oneri), compiendo inoltre tutte le verifiche ed adempimenti necessari a legittimare le destinazioni attuali, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi che ostino al rilascio dei titoli, con aggiornamenti catastali; ricordando che andrà presentata anche Fine lavori tardiva per la pratica del 2007. Il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede. La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 1,5%. Il fabbricato oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio, risulta azzonato in Tessuto produttivo (TUC-p- art. 36 NTA PdR”.*

\*\*\*

## **LOTTO CINQUE**

Gli immobili costituenti il lotto quattro, al momento della redazione del presente avviso, risultano utilizzati in forza del contratto di comodato a titolo gratuito.

Ai sensi dell’art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell’art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si da atto che il fabbricato ove sono ubicati gli immobili sopra descritti è stato originariamente costruito in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella succitata perizia di stima:  
“Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, è stato edificato in data posteriore al 1

settembre 1967, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presso l'ufficio Edilizia del Comune di Trezzano sul Naviglio:

•Licenza edilizia n. 18/72 del 17/04/1972 per capannoni industriali + Autorizzazione di Occupazione ed uso del 16/04/1981 (con decorrenza dal 07/11/1980);

•Condono edilizio N. 956/85 - Domanda di Sanatoria Prot. 28517 del 30/12/1986 per "ampliamento e formazione uffici" e Concessione in Sanatoria rilasciata in data 23/06/1997;

•Comunicazione ai sensi Comma 60 Art. 2 L.23 dicembre 1996, n.662- N. 107/97 Prot. 18853 del 30/06/1997 presentata da -omissis- per "Varianti interne, adeguamento tecnologico, realizzazione wc e spostamento uffici interni";

•DIA in sanatoria N. 158/97 Prot.25174 del 12/09/1997 presentata da -omissis- per "manutenzione straordinaria sup. cortile e parcheggi esterni- recinzione e cancelli carrai";

•DIA N. 18/98 Prot. 2528 del 30/01/98 (variante alla Dia 107/97 ed alla Dia 158/97) presentata da -omissis- per: " variazioni interne e pavimentazione esterne, recinzione in variante esterne ed interne in variante a DIA 12/09/97 e 30/06/97" + Collaudo ultimazione lavori;

Note: sul frontespizio della pratica il tecnico scrive: "a condizione che il parcheggio di via Eching è e resti privato di uso pubblico".

•DIA N. 47/98 Prot. 6963 del 09/03/98 presentata da -omissis- per "ricostruzione muratura e finestra" + Collaudo ultimazione lavori;

•Concessione edilizia N. 44/98 rilasciata in data 15/02/2001 a seguito di Comunicazione Prot. 20521 del 15/07/98 presentata da -omissis- per "esecuzione di soppalco";

•DIA N. 194/98 Prot. 28014 del 15/10/98 presentata da -omissis- per "tettoia a sbalzo e fascia in doghe metalliche" + Collaudo ultimazione lavori;

•Richiesta di agibilità presentata in data 16/09/2003 prot. n. 20234 da -omissis- + Comunicazione del Comune per diniego di rilascio della richiesta suddetta per carenza di documentazione/difficoltà presentata e mancato rilascio del Certificato Prevenzione incendi;

•Domanda di Condono edilizio N. 4/04 Prot. 4270 del 25/02/04 presentato da -omissis- per: "ampliamento tettoia esistente con destinazione deposito officina";

Note: Si segnala che il suddetto condono risulta ancora aperto; l'Ufficio preposto non ha ancora rilasciato la relativa Concessione in Sanatoria essendo la domanda risultata incompleta e mancante del Certificato Prevenzione incendi (all. N. 3- Pratiche edilizie- Lotto

004);

•Domanda di Condono edilizio N. 15/04 Prot. 6427 del 24/03/04 presentato da -omissis- per: “modifiche recinzione su via Boccaccio e modifiche interne”; Note: Si segnala che il suddetto condono risulta ancora aperto; l’Ufficio preposto non ha ancora rilasciato la relativa Concessione in Sanatoria essendo la domanda risultata incompleta e mancante del Certificato Prevenzione incendi (all. N. 3- Pratiche edilizie - Lotto 004);

•SCIA N. 12/17 Prot. 4009 del 20/02/17 presentata da -omissis- per: ” realizzazione servizio igienico e deposito”.

In punto di conformità edilizia e catastale, si richiama quanto dichiarato dall’arch. Cristina Marchesi nella succitata relazione tecnico-estimativa:” Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l’immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all’ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 07/10/2004 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:

-chiusura con pareti prefabbricate/mobili a tutta altezza di piccola porzione a piano terra per creazione zona uffici/deposito (come da SCIA del 2017);

mancata rappresentazione grafica di tettoia sul retro (come da DIA del 1998).

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l’immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alle pratiche edilizie.

Si ricorda tuttavia che l’Ufficio preposto non ha ancora rilasciato le Concessioni in Sanatoria relative alle Domande di Condono N. 4/04 Prot. 4270 del 25/02/04 e N. 15/04 Prot. 6427 del 24/03/04, essendo le domande risultate prive del certificato Prevenzione incendi e che NON è stata rilasciata l’Agibilità (vedasi punto. 7.1) per carenza/difformità di documentazione prodotta. Pertanto, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell’iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), come appreso dai tecnici preposti, compiere tutte le verifiche ed adempimenti necessari al rilascio delle Concessioni e dell’agibilità compresi tutti gli oneri, costi e spese per la rimozione di eventuali vizi che ostino al rilascio dei titoli stessi nonché l’aggiornamento catastale; il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede. La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2%.

*Il fabbricato oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio, risulta azzonato in Tessuto produttivo (TUC-p- art. 36 NTA PdR)”.*

\*\*\*

## **LOTTO SEI**

Gli immobili costituenti il lotto sei risultano nella disponibilità dell'esecutata e, nel corso del sopralluogo effettuato dal custode giudiziario apparivano in stato di degrado ed abbandono. Si riporta a tale riguardo quanto accertato dall'esperto arch. Cristina Marchesi nella relazione tecnico-estimativa: *“La scrivente, in data 17/01/2020, si recava sul posto, alla presenza del Custode nominato, Avvocato Francesco De Zuani, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico. Si riporta, come da premesse, che dato lo stato di degrado dell'area e degli immobili, in parte dismessi con presenza di macerie ed in parte crollati e pericolanti, con potenziale pericolo per l'incolumità, non si sono potuti visionare compiutamente tutti gli interni del complesso né tutte le aree annesse. Inoltre le schede catastali dei beni non brillano per chiarezza, con porzioni di manufatti (facenti parte dei mappali pignorati) che parrebbero edificate successivamente alle schede catastali in atti, risalenti al 1978; parte degli immobili pignorati risultano infatti non chiaramente identificabili in loco, rispetto alle schede catastali, in quanto in parte demoliti e/o modificati. Si nota inoltre una non completa corrispondenza con gli estratti di mappa. Si evidenzia infine che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google maps e come confermato dal rappresentante legale della società esecutata nonché dall'Ufficio Ambiente del Comune di Corbetta, la maggior parte delle coperture dei fabbricati (a falde inclinate), presenta lastre di eternit (amianto); parti delle stesse risultano crollate e accatastate all'interno dei fabbricati”.*

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si da atto che i fabbricati di cui al lotto sei sono stati edificati in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: *“I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto sono stati edificati anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente modificati/ampliati. La scrivente ha provveduto a protocollare presso gli uffici competenti del Comune di Corbetta istanza accesso atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione dei fabbricati ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per*

*i beni in oggetto. Per quanto riguarda i suddetti atti di fabbrica (Licenza di Edificazione dei fabbricati ed Abitabilità con i tipi grafici) sono state reperite dagli uffici preposti unicamente le seguenti pratiche:*

•Nulla Osta n. 248 Reg. costr. Ed. 22/4/1951 rilasciato dal Comune di Corbetta in data 30/04/1951 alla Sig. ra -omissis- per la costruzione di n. 3 vani ad uso abitazione e rilascio Abitabilità del 10/07/1953;

•Nulla Osta n. 3032 rilasciato dal Comune di Corbetta in data 07/03/1968 alla Sig. ra -omissis- per “ampliare la casa d’abitazione” e rilascio Autorizzazione di Abitabilità del 12/05/1978.

•Nulla è stato rinvenuto dagli Uffici preposti per la costruzione dei depositi/box ed in relazione alla pratica edilizia, richiesta dalla scrivente, citata nel rogito solamente come segue: “presentata Dia in data 16 gennaio 2009”. Pertanto nulla si può dire al riguardo di tale pratica né quale fosse l’oggetto della stessa. Successivamente, per l’immobile di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate (Punto 7.1). La scrivente pertanto non può riportare la conformità edilizia e catastale dei beni. Infine, per il lotto di cui alla presente relazione, è stata presentata dall’esecuta, la seguente pratica edilizia, come rinvenuta dagli uffici preposti:

•Permesso di Costruire prot. N. 14498 presentato al Comune di Corbetta in data 01/06/2011 da -omissis- per “demolizione di edifici esistenti e costruzione di nuovo edificio a destinazione commerciale”;

•Avviso di avvenuto Permesso di Costruire prot. N. 23056 del 20/09/2012 a seguito di Domanda del 01/06/2011 con integrazioni del 31/08/2011, 22/11/2011 e 06/08/2012.

*N.B: Il Permesso di Costruire non è mai stato ritirato e non sono stati pagati gli oneri per il ritiro; pertanto lo stesso, deve intendersi decaduto, come appreso dai tecnici preposti. Le opere dichiarate in tale pratica NON sono mai state eseguite. (Istanza Accesso atti, Nulla Osta n. 248 Reg. costr. Ed. 22/4/1951 del 30/04/1951+ stralcio tipi grafici, Nulla Osta n. 3032 del 07/03/1968 per “ampliare la casa d’abitazione” e rilascio Autorizzazione di Abitabilità del 12/05/1978 + stralcio tipi grafici, all. N.3- Pratiche edilizie- lotto 006). La scrivente ha provveduto inoltre a protocollare, presso gli uffici competenti del Comune di Corbetta, istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle aree su cui insistono i beni in oggetto. Pertanto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente in data 06/03/2020 dal Comune di Corbetta, si riporta quanto segue: “...le aree contraddistinte nel catasto terreni di questo Comune al Fg. 7, particelle n. 40, 41, 42, 73, 170,*

sono così classificate nel Vigente Piano di Governo del Territorio (redatto sulla base cartografica dell'aerofotogrammetrico), approvato ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con delibera C.C. n° 21 del 13/04/2016, ed entrato in vigore il 25 maggio 2016 e successiva variante approvata con D.C.C. n.13 del 12/3/2018:

Fg. 7, particelle n. 40, 41, 42, 73, 170:

- Tessuto urbano Consolidato (PdR 02 – normativa di Piano, Titolo II, IV, V);

- Ambiti e carattere prevalentemente terziario e commerciale (pdR 02 – Normativa di

Piano - art. 15, scheda d'ambito n. 5). L'area in esame è sottoposta ai seguenti vincoli e tutele:

Parte in fascia di rispetto degli elettrodi (D.P.C.M. 8 luglio 2003 e L. 36/2001 “: NB: si rimanda ad una attenta e completa lettura di quanto riportato nel CDU, che forma parte integrante della presente e viene allegato sotto allegati N.3 Pratiche edilizie Lotto 006 oltre che ad un'attenta lettura del PGT del Comune di Corbetta per l'individuazione e gestione dell'attuale massimo e miglior utilizzo dei beni in questione, da parte dell'eventuale future acquirente/operatore, liberamente consultabile on-line sul sito del comune. (Certificato di Destinazione Urbanistica, schemi estratti da PGT + scheda ambito 5, all. N.3 pratiche edilizie - Lotto 006”).

In punto di regolarità edilizia e catastale, si richiama quanto dichiarato dall'arch. Cristina Marchesi nella succitata relazione di stima: “Identificativo corpo: A- fg.7, mapp. 41 sub. 701. Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente difforme dall'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/06/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- demolizioni e/o porzioni crollate;

- ampliamento della zona deposito verso il mapp. 40 e sul mapp. 170, difformemente da scheda catastale ed estratto di mappa. Si nota inoltre una non completa corrispondenza con l'estratto di mappa; il fabbricato costruito sul mapp 41 presenta, nello stato di fatto, una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato su mappa. Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste e quelle relative alle modifiche non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Corbetta.

*Identificativo corpo: B- fg.7, mapp. 41 sub. 702.*

*Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato difforme dall'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/06/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) in quanto non più in essere. Si nota inoltre una non completa corrispondenza con l'estratto di mappa; il fabbricato costruito sul mapp 41 presenta, nello stato di fatto, una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato su mappa. Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste e quelle relative alle modifiche non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Corbetta.*

*Identificativo corpo: C- fg. 7 mappali 42 e 43 graffiati sub. 701.*

*Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/06/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).*

*Le difformità consistono in:*

*-diversa distribuzione degli spazi interni e porzioni demolite.*

*Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste e quelle relative alle modifiche non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Corbetta.*

*Identificativo corpo: D- fg. 7 mapp. 43 sub. 702*

*Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/06/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).*

*Le difformità consistono in:*

*-diversa distribuzione degli spazi interni.*

*Identificativo corpo: E - fg. 7 mapp. 40.*

*Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale;*

*ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura. Si riporta la presenza, all'interno dell'area, di un piccolo manufatto (che parrebbe di tipologia metallica).*

*Identificativo corpo: F- fg. 7 mapp. 41.*

*Si nota una non completa corrispondenza con l'estratto di mappa; il fabbricato costruito sul mapp 41 presenta, nello stato di fatto, una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato su mappa.*

*Identificativo corpo: G- fg. 7 mapp. 42*

*Il fabbricato costruito sul mapp 42 sembra sostanzialmente corrispondere, per forma e dimensione, a quanto rappresentato su mappa e coerente con la superficie catastale indicata nella relativa visura.*

*Identificativo corpo: H - fg. 7 mapp. 43.*

*Si nota una non completa corrispondenza con l'estratto di mappa; il fabbricato costruito sul mapp 43 sembra non corrispondere completamente a quanto rappresentato su mappa.*

*Identificativo corpo: I- fg. 7 mapp. 170.*

*Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura.*

*Si riporta tuttavia che su parte del suddetto mappale (rappresentato su mappa ancora come striscia di terreno) sembrerebbe essere stato costruito l'ampliamento del deposito insistente sull'adiacente mapp. 41, come si evince anche dall'estratto di PGT e dai tipi grafici dello stato di fatto allegati alla Pratica edilizia del 2011(vedi N.3- Pratiche edilizie) in cui il manufatto è correttamente rappresentato. La restante porzione di mappale è adibita ad area pertinenziale (attualmente incolta con foltissima vegetazione spontanea/sterpaglia).*

*Si specifica che durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista (nei limiti del mandato ricevuto) non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nei manufatti edilizi che nelle aree esterne e nel sottosuolo. Tale verifica preliminare potrà essere eseguita, solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati. Pertanto le eventuali bonifiche, compresi gli adempimenti amministrativi che si dovessero rendere opportuni/necessari saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale futuro acquirente. Nei limiti del mandato ricevuto non*

*è stato possibile verificare l' idoneità statica dei fabbricati e delle porzioni non crollate. Le schede catastali dei beni non brillano per chiarezza, con porzioni di manufatti (facenti parte dei mappali pignorati) che parrebbero edificate successivamente alle schede catastali in atti, risalenti al 1978; parte degli immobili pignorati risultano infatti non chiaramente identificabili in loco, rispetto alle schede catastali, in quanto in parte demoliti e/o modificati. Si nota inoltre una non completa corrispondenza dei manufatti, all'interno del lotto, rispetto a quanto rappresentato sugli estratti di mappa; gli stessi non risultano infatti aggiornati allo stato dei luoghi, come si evince anche dall'estratto di PGT e dai tipi grafici dello stato di fatto allegati alla Pratica edilizia del 2011(vedi all. N.3 e N.3- Pratiche edilizie) in cui sono correttamente rappresentati. Si ricorda che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google maps e come confermato dal rappresentante legale della società eseguita nonché dall'Ufficio Ambiente del Comune di Corbetta, la maggior parte delle coperture dei fabbricati (a falde inclinate), presenta lastre di eternit (amianto). L'eventuale futuro aggiudicatario, dovrà provvedere, secondo normative vigenti, alla notifica presso la Asl di competenza con verifiche sull'Indice di Degrado (I.D.), eventuale adeguata rimozione e smaltimento da parte di tecnici certificati. La scrivente, non potendo stimare la necessità nonché i tempi (e quanto meno i costi) di un eventuale intervento, ritiene dover tenere conto, in via prudenziale, della problematica sud-detta nella valutazione complessiva dell'immobile. Pertanto, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) compiere tutte le verifiche ed adempimenti necessari a legittimare gli stati attuali, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi che ostino al rilascio dei titoli, con aggiornamenti catastali e corretta rappresentazione su mappa; il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede. La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 15%. Il lotto oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Corbetta risulta azionato in TUC - Tessuto consolidato-Ambiti a carattere prevalentemente terziario e commerciale - Normativa di Piano art. 15, scheda 5 - Rc 66% - If 1,00 mq/mc. Area sottoposta ai seguenti vincoli e tutele:*

*•Parte in fascia di rispetto degli elettrodi (D.P.C.M. 8 luglio 2003 e L. 36/2001)".*

\*\*\*

Riguardo alla certificazione energetica, si fa presente che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati 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 informano altresì 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, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si fa comunque 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 quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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 fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)" -

“*www.legalmente.net*” si pubblicherà copia dell’ordinanza del Giudice dell’esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Inoltre, sui quotidiani “*Corriere della Sera*” e “*Metro*”.

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.: 02.87236666 - 02.87236868

lunedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 18,00

e-mail: [francesco.dezuani@fastwebnet.it](mailto:francesco.dezuani@fastwebnet.it)

Milano 19 aprile 2021

Il Professionista Delegato  
e Custode Giudiziario

Avv. Francesco De Zuani

