

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 695/2020

VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
“ASINCRONA”

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

La sottoscritta Avv. Cosima Bitetti, delegata per le operazioni di vendita, con studio in Milano (20122), Via Fontana nr. 3, Tel. 02/5511474, Fax 02/87388335, E-mail: avv.cosimabitetti@fastwebnet.it

- vista l'ordinanza di delega, *ex art.* 591 bis c.p.c., del G.E. Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca in data 14.11.2023, notificata in data 15.11.2023;
- vista la perizia dell'Ing. Claudio Stefanati;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- visto l'art. 2 primo comma lett. h) del D.M. 32/2015;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità dei debitori, *ex art.* 570 c.p.c.;

AVVISA

della **vendita telematica senza incanto “asincrona”** – gestita da EDICOM SERVIZI SRL, con collegamento al proprio portale www.doauction.it - dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
Prezzo base asta **Euro 129.000,00 (centoventinovemila/00)**
Offerta minima **Euro 96.750,00 (novantaseimilasettecentocinquanta/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità Telematica entro le ore 13.00 del giorno 19 febbraio 2024 tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita www.doauction.it, come meglio indicato nel “Manuale utente” pubblicato sul sito.

A pena di invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e andrà inviata 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 salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato *ex art. 579* ultimo comma o *571* primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del su citato art. 12 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi di 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 a "PROC. ESEC. IMM.RE n. 695/2020 R.G.E.", **IBAN IT16A0569601613000015691X67**, aperto presso la Banca Popolare di Sondrio, Agenzia 14 Palazzo Giustizia, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

- all'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento d'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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà essere allegata copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri del rappresentante legale che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di 3 mesi) nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti di identità;
- f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

- 4) In data **20 febbraio 2024, alle ore 15,00**, si svolgerà l'udienza per la **vendita telematica con modalità asincrona** per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. con un rialzo minimo di **Euro 2.000,00 (duemila/00)**.

Alla suddetta udienza saranno aperte le buste telematiche ed il professionista delegato procederà all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.

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

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

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

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

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

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

In caso di unica offerta:

- se la stessa è **pari o superiore alla somma di Euro 129.000,00** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se la stessa è **inferiore fino a ¼ della somma di Euro 129.000,00** il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- se il prezzo offerto è inferiore fino a ¼ del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

In caso di pluralità di offerte:

- si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.
- Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con la seguente precisazione: che il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, D.M. 32/2015).
- In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.
- La **gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore** a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.
- Durante il periodo della gara (cioè le 24 ore), ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di **Euro 2.000,00 a pena di inefficacia**.
- Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque (5) minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque (5) minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in

data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

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

- 5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà depositare sul conto corrente della procedura:
- il residuo prezzo;
 - l'importo delle spese necessarie per il trasferimento;
 - la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge *ex* D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo per cauzione versato.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione e non potrà essere prorogato.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio dello stesso gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta [(lettere b), c), d), e), f)], nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al Decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

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

- 6) **L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, quinto comma D.P.R. 380/2001 e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza

di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

In comune di Pessano con Bornago (MI - 20042), Via Umberto Primo nr. 5

Piena proprietà di:

- Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terreno, nello stato di fatto, composta da un ingresso adibito a ricevimento e reception, cinque spazi (piccoli locali) suddivisi da pareti di cartongesso, per lo più a mezza altezza, con annesso servizio igienico oltre a sottostante magazzino posto al piano interrato, collegato internamente con il negozio mediante scala a chiocciola, suddiviso in vari spazi e dotato di bagno.

Riferimenti catastali:

- **foglio 7, particella 47, subalterno 2**, piano T-S1, categoria C/1, classe 6, consistenza 116 mq, rendita catastale € 2.468,25.

Coerenze:

- **RISPETTO AL NEGOZIO:** a nord porticato comune; ad est via Umberto Primo; a sud mappale 45; ad ovest area cortilizia comune;
- **RISPETTO AL MAGAZZINO:** a nord e ad ovest corridoio cantine comune; ad est via Umberto Primo; a sud mappale 45.

Conformità urbanistica ed edilizia: come da pagina 10-11-12-13 della perizia:

“... si comunica che l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 comma 376 ss. legge 178/2020”.

Agibilità/abitabilità:

“RICHIESTA DI AGIBILITÀ PARZIALE PER UNICA UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE O SIMILE OMISSIS, protocollata in data 20/11/1991 con prot. n. 10047.

Si evidenzia che con riferimento alla suddetta richiesta il Comune di Pessano Con Bornago, in data 10/02/1992, vista la domanda della sig.ra [...], in data 20/11/1991 con prot. n. 10047, tendente ad ottenere una licenza d'uso, in attesa del certificato definitivo di agibilità, dei locali da destinare ad un [...] in via Umberto I° n. 5, ritenuto che non sussistono motivi di ordine igienico sanitario che possano vietare l'autorizzazione all'uso ai soli fini igienico sanitari, ha autorizzato l'uso dei locali in premessa, posti nel fabbricato di proprietà dell'omissis siti in Via Umberto I° n. 5.

In merito alla suddetta autorizzazione si segnala che il Comune di Pessano Con Bornago nella suddetta autorizzazione ha precisato che la licenza d'uso viene rilasciata per un periodo di anni 1 (uno) e comunque in attesa della presentazione di tutta la documentazione per il rilascio della definitiva autorizzazione di agibilità dell'intero edificio”.

Conformità edilizia:

“l'immobile non è conforme: al sopralluogo L'IMMOBILE NON CORRISPONDE AI DISEGNI DI PROGETTO DEI VARI TITOLI ABILITATIVI.

Si segnalano le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto.

- *nello stato di fatto le distribuzioni interne del negozio al piano terra e del magazzino al piano interrato, collegato con il negozio, risultano completamente diverse dal disegno di progetto della Variante “non essenziale” alla Concessione Edilizia 71/87, 72/87; il negozio al piano terra è stato suddiviso in diversi singoli spazi/celle [...], ed inoltre la forma del bagno è diversa; il magazzino al piano interrato è stato inframezzato in diversi locali, ed è stato realizzato anche un bagno*

contrariamente al disegno di progetto della suddetta Variante dove è rappresentato un unico locale con pianta a forma di "L";

Con riferimento alla D.I.A. n. D72/2010 del 19/08/2010, protocollo 11009 si segnalano le seguenti difformità:

- nello stato di fatto la distribuzione interna del negozio al piano terra non corrisponde al disegno di progetto della DIA: i singoli spazi (piccoli locali/celle), [...], non corrispondono alle cabine rappresentate sul disegno di progetto;

- nella DIA è stata prevista l'installazione di un montacarichi che, nello stato di fatto, non risulta presente; si precisa che il suddetto montacarichi è stato rappresentato sul disegno di progetto della DIA al posto della scala a chiocciola che, nello stato di fatto, collega il negozio al sottostante magazzino;

- si segnala che, nello stato di fatto, il magazzino al piano interrato è stato suddiviso in diversi locali ed è stato realizzato anche un bagno; le suddette modifiche non risultano denunciate nella DIA in quanto il disegno di progetto della stessa non contempla il piano interrato;

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare una CILA in sanatoria e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Pessano con Bornago; dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pessano con Bornago per predisporre la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune, al fine di legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

Costi stimati: € 3.000,00, considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia **ed un'ammenda di € 1.000,00**. Si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario.

Dai costi sopra stimati sono escluse eventuali sanzioni pecuniarie superiori a quella preventivata e/o eventuali interventi e modifiche richiesti dalle autorità competenti del Comune di Pessano con Bornago; sono inoltre escluse le spese per ottenere l'autorizzazione definitiva di agibilità dell'intero edificio di cui è parte l'unità immobiliare.”.

Conformità catastale: come da pagina 13 della perizia:

L'immobile non è conforme: “al sopralluogo l'immobile non corrisponde alla planimetria catastale in atti.

Si segnalano le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

- nello stato di fatto le distribuzioni interne del negozio al piano terra e del magazzino al piano interrato risultano completamente diverse dal disegno della planimetria catastale; il negozio al piano terra è stato suddiviso in diversi singoli spazi/celle [...] ed anche la forma del bagno è diversa; il magazzino al piano interrato è stato inframezzato in diversi locali, ed è stato realizzato anche un bagno contrariamente alla planimetria catastale dove è rappresentato un unico locale con pianta a forma di "L".

Si segnala che l'altezza interna misurata del magazzino al piano interrato è di circa 3,02 m contrariamente alla altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari a 2,70 m.

Si evidenzia che l'altezza interna misurata nel negozio è di 2,79 m circa e che la stessa è riferita al controsoffitto; l'altezza interna indicata sulla planimetria catastale è pari a 3,0 m.

Si segnala ancora che la planimetria catastale in atti non risulta allineata ai disegni di progetto sia della Variante alla Concessione Edilizia 71/87, 72/87 sia della D.I.A. n. D72/2010 del 19/08/2010.

Le difformità sono regolarizzabili come segue:

dopo aver regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio, come meglio precisato nel cap. 7.2, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

Costi stimati: € 500,00”.

Spese di gestione condominiale: come da comunicazione dell'Amministratore:

*“Le spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata ammontano a: in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente.*

*- Le spese condominiali **insolute** (posizione debitoria per il bene in oggetto) in relazione **all'anno in corso e nell'anno solare precedente**, ammontano a: in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente.*

*- **Il totale** ad oggi delle spese condominiali scadute ed **insolute** con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente.*

*- Le eventuali **spese straordinarie già deliberate**, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente”.*

Stato occupativo: l'immobile è giuridicamente libero in quanto occupato dal debitore esecutato.

Quanto alla Convenzione con il Comune di Pessano con Bornago

Il Professionista delegato fa presente che il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della vendita è stato realizzato in forza di Convenzioni con il Comune di Pessano con Bornago, intervenute con atti a rogito del Notaio Dott. Alessio Michele Chiambretti di Saronno in data 19/11/1987, rep. n. 79937/7859, trascritto a Milano 2 in data 14/12/1987 ai nn. 90286/64327, ed in data 03/02/1988, rep. 82806/8148, trascritto a Milano 2 in data 25/02/1988 ai nn. 16864/12575.

Il Professionista delegato precisa che, in ogni caso, la convenzione **non può essere ritenuta vincolante nei confronti della procedura esecutiva e che, ove vigente, può al più vincolare i successivi trasferimenti tra privati; invita, pertanto, gli interessati all'acquisto ad effettuare eventuali ulteriori approfondimenti, presso i competenti uffici comunali, in ordine all'attuale vigenza o meno della convenzione del 1988.**

Si riportano, per ulteriore informazione, gli stralci degli articoli 8 e 9 della citata Convenzione:

“Art. 8: Gli alloggi venduti dall'Impresa non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di cinque anni dalla data di prima assegnazione; trascorsi i cinque anni, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare; i trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella: da zero a cinque anni 0%, da cinque a dieci anni fino al 5%, da dieci a venti anni fino al 10%.

Art. 9: I trasferimenti in proprietà dei negozi successivi alla prima assegnazione sono consentiti in qualsiasi momento ma dovranno avvenire ad un prezzo da determinarsi con la metodologia del calcolo già descritta al precedente articolo 8.”.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il Custode giudiziario.

Avv. Cosima Bitetti

TEL. 02/5511474 – FAX: 02/87388335 - Email: avv.cosimabitetti@fastwebnet.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega del 14.11.2023 notificata in data 15.11.2023 ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale vendite pubbliche sul sito pvp.giustizia.it.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonchè referente della procedura).

Milano, 27 novembre 2023

Avv. Cosima Bitetti