

AVV. ROSSANA ACETI  
PIAZZA E. NOVELLI N. 8  
20129 – MILANO  
Tel. 02/54116271 – +39.3513367777  
avv.rossana.aceti@gmail.com  
rossana.aceti@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

Sezione III civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Flaviana Boniolo

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 897/2015**

Debitore esecutato (*indicazione omessa ex art. 174, co.9, D.Lgs. n. 196/2003*)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA**

**ASTA DEL 26/03/2024 H. 15.30**

(1° esperimento)

**PREZZO BASE ASTA: € 85.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 63.750,00 RILANCIO MINIMO € 1.500,00**

La sottoscritta, Avv. Rossana Aceti, nominata professionista delegata alla vendita nella procedura di cui in epigrafe, con studio in Milano, piazza E. Novelli n. 8

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591bis c.p.c.;
- vista la perizia e relative integrazioni dell'Arch. Maurizio Angeloni;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

**AVVISA**

della **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura; mediante collegamento al portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA designato:

**EDICOM SERVIZI S.R.L.**

che opererà con il proprio portale doauction.it

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

La vendita avrà luogo in un unico lotto

Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

lotto unico **€ 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)**

offerta minima **€ 63.750,00 (euro sessantatremilasettecentocinquanta/00)**

**A)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) anche qualora il prezzo venga determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadro.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere o ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore o 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.

Le **richieste di visita** dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'oltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

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

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

**D)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

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

**F)** Le offerte potranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo **PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

**Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex 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, irrevocabile, dovrà indicare**, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

**a)** i dati identificativi dell'offerente:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, residenza, stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta indi-**

**viduale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

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

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

**c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**rge 897/2015**);

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

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

**f)** l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;

**g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

**h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);

**i)** l'importo versato a titolo di cauzione;

**l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri ó andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

**m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

**n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

**o)** il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare **RGE 897/2015** aperto presso la **BANCA POLARE DI SONDRIO SPA, IBAN: IT15U0569601613000015736X15** per un importo **pari al DIECI per cento (10%) del prezzo offerto** e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

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

**b)** copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità).

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

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

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

**c)** se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

**d)** se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

**e)** se **l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura, rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

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

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

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

**G)** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

**H) Le buste telematiche saranno aperte il giorno 26/03/2024 alle ore 15.30. Da tale momento decorrerà il termine per il versamento del saldo prezzo.**

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

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**1) in caso di unica offerta:**

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

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

**2) in caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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

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

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

**La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 (ventiquattro) 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, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci, nel rispetto dell'importo minimo pari ad € 1.500,00 a pena di inefficacia.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

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

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

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

**J)** L'aggiudicatario, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo per cauzione già versato) d'acquisto, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge ó a suo carico. Tutti gli importi esatti e le modalità di versamento saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione. **Il termine per il deposito delle somme è di 120 giorni (centoventi) dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.** Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00). Tali impor-

ti, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

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

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

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

**L)** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

**M) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.**

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

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

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

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

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

## LOTTO UNICO

nel Comune di **Milano, via Graziano Imperatore n. 31**

piena proprietà di laboratorio/deposito, attualmente ad uso carrozzeria, posto al piano terra e primo, costituito da un locale carrozzeria con servizi, tre locali deposito/magazzino, tre locali laboratorio e due tettoie.

L'unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 75, particella 70, graffiato alla particella 72 sub. 701 e alla particella 73 sub. 701, via Graziano Imperatore n. 31, piano T-1, categoria C/3, classe 9, consistenza 565mq., superficie catastale totale 550mq., rendita p 2.334,39.

Coerenze, come da perizia, da Nord in senso orario:

**- del laboratorio particella 70:**

altra proprietà, tettoia altra proprietà, cortile comune e tettoia particella 72 sub 701, aree parco nord Milano;

**- della tettoia particella 72 sub. 701:**

laboratorio particella 70, cortile comune, laboratori/magazzini particella 73 sub 701, aree parco nord Milano;

**- dei laboratori e magazzini particella 73 sub. 701:**

tettoia particella 72 sub 701 e cortile comune, altra proprietà, altra proprietà, aree parco nord Milano.

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

**Stato occupativo:** libero.

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia ed urbanistica del bene**, si evince dalla relazione di stima, e relative integrazioni, redatta dall'Arch. Maurizio Angeloni, da intendersi qui integralmente richiamata e ritrascritta, che:

**57. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

**7.1. Pratiche edilizie:**

*La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.*

- Licenza di opere edilizie n. 64093/11873 del 20/06/1949

- Licenza di opere edilizie n. 38344/5766 del 27/04/1950

- Agibilità/abitabilità: licenza di occupazione n. 711/1958 del 07/10/1958

**7.2. Conformità edilizia:**

*Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 09/03/2021, coincide con la planimetria catastale in atti del 08/03/1999 ma non è ancora stato possibile visionare le pratiche edilizie richieste per un confronto con lo stato di fatto e non è quindi possibile esprimere un giudizio sulla conformità edilizia.*

**Osservazioni**

*Considerato lo stato di degrado delle coperture degli immobili, si segnala che, sarà necessario verificare la natura del manto di copertura, che quasi certamente è costituito da **lastre in cemento amianto** (amianto in forma compatta - lastre), molto probabilmente da bonificare in loco e/o smaltire (previa demolizione).*

Relativamente alla bonifica e/o smaltimento del manto di copertura dell'immobile, se risulterà necessario, le normative vigenti prevedono le seguenti tipologie di intervento, diverse per tempi di lavorazione, qualità e costo:

Érimozione definitiva (smaltimento);

Éincapsulamento;

Ésovracopertura (confinamento).

La scelta tra le varie tipologie d'intervento, è dettata dal livello di deterioramento del materiale: lo smaltimento non è sempre obbligatorio, ma lo diventa quando lo stato dei manufatti in eternit è tale da comprometterne la tenuta. Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo presso l'immobile, è stato possibile verificare solo parzialmente e solo a livello visivo (copertura inaccessibile), quali fossero le condizioni e il livello di deterioramento del manto di copertura.

Tale verifica, se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi presso laboratori abilitati. Di seguito, si forniscono indicativamente i costi unitari delle diverse tipologie d'intervento (tra loro alternative):

- Incapsulamento p/mq 15

- Confinamento (sovracopertura) p/mq 28

- Rimozione definitiva (smaltimento)\* p/mq 14

- Ponteggi p/mq 12

- Pratiche ASL e sicurezza cantiere p 1.500 oltre oneri di legge

\*Per quanto riguarda i costi, nell'intervento di smaltimento bisognerà inserire anche il costo del nuovo manto di copertura che bisognerà costruire (min. p/mq 13).

Pertanto, non potendo indicare il costo preciso e la tipologia dell'intervento di bonifica per il caso specifico, si ritiene opportuno in considerazione del vizio previsto, di applicare alla stima del compendio una riduzione a forfait del 6% (applicata al prezzo unitario di mercato).

### **7.3. Conformità catastale:**

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 08/03/1999ö.

Il CTU Arch. M. Angeloni, inoltre, con integrazioni della perizia del 26.11.21, del 06.06.23 e del 19.09.23, precisa ed evidenzia quanto segue.

- Estratto dell'integrazione alla perizia del 26.11.21:

öCon la richiesta di visura degli atti di fabbrica riguardanti l'immobile oggetto della procedura, inoltrata telematicamente il 16 aprile 2021 all'ufficio visure del Comune di Milano, sono stati recuperati atti riguardanti la parte della proprietà identificata catastalmente al Foglio 75, mappale 70, attualmente utilizzata come laboratorio/carrozzeria, mentre per le parti identificate catastalmente al Foglio 75, mappali 72 e 73, entrambi sub 701 rispettivamente utilizzati come tettoia e ufficio/magazzino, non risultano planimetrie e descrizioni che li riguardano e che possano identificarli. Dalla lettura dei documenti recuperati risulta comunque essere stata richiesta licenza edilizia per un öcapannone provvisorioö (31 gennaio 1959 numeri 26133, 590, allegati A), non regolarizzato come invece richiesto in più occasioni dagli uffici comunali che nei diversi sopralluoghi avevano riscontrato irregolarità (allegati B)

Gli atti di fabbrica relativi al capannone risalgono comunque ad un periodo in cui vigevano determinati vincoli dovuti a previsioni di PRG che però non si sono realizzate e che vedevano l'area attualmente occupata dall'immobile oggetto di relazione, come area destinata a nuova viabilità (allegato C). Dal 1959 fino al 2016 viene prodotta ulteriore documentazione, richieste da parte della proprietà e relative risposte da parte degli uffici preposti, con la quali viene ribadita la non regolarità dell'opera.

Il fascicolo del 2016, PG 187445/2016 del 08/04/2016, in cui vengono riproposti atti precedenti, riporta ancora delle irregolarità dovute a mancanza di requisiti e alla presenza di una tettoia abusiva ma non sono presenti atti che accertino l'acquisita regolarità delle opere (allegati D) Per il recupero della documentazione riguardante il mappale 72 sub 701 e il mappale 73 sub. 701, è stata inoltrata via PEC, all'ufficio condono del Comune di Milano, richiesta di visura il 23 marzo 2021 alla quale è seguito un sollecito il 4 ottobre 2021, ma a tutt'oggi non si sono avuti riscontri da parte degli uffici preposti.

Vista la documentazione ad oggi reperita **non si può con certezza dichiarare o meno la regolarità dell'immobile oggetto della procedura**.

- Estratto dell'integrazione alla perizia del 06.06.23:

Considerando che dai documenti ritrovati e dalla relazione del CTU del 1999 riguardanti la sanatoria dei sub 1,2,3,4 del mappale 73, risulta che gli immobili del suddetto mappale siano abusivi, in aggiunta al fatto che alle richieste di visura dal sottoscritto inoltrate più volte sia all'ufficio edilizia sia all'ufficio condoni non sono risultate pratiche riguardanti gli immobili relativi alla procedura, **si può dedurre che anche l'immobile al mappale 73 sub 701, ex sub 5, sia a sua volta abusivo, come pure la tettoia al mappale 72 sub 701.**

**Gli immobili che oggi risultano abusivi non sono sanabili.**

Ferme restando le considerazioni e i riferimenti riportati nella relazione e nella prima integrazione alla relazione stessa, redatta il 26 novembre 2021 e siccome la proprietà non ha recuperato eventuali e altri documenti riguardanti la conformità edilizia, alla luce delle notizie dal sottoscritto CTU recuperate, come richiesto dal Giudice all'ultima udienza del 20/01/2023 si riformulano i calcoli delle superfici commerciali e del loro valore come di seguito riportato.

- L'immobile al foglio 75 mappale 70, considerato che nel 2016 viene indicato ancora come non conforme per la permanenza di persone, sarà considerato, ai fini della valutazione, non più come laboratorio ma come **magazzino/deposito**.

- La tettoia adiacente al mappale 70, considerato che nel 2016 viene indicato ancora come abusiva, sarà considerata, ai fini della valutazione, non più come tettoia ma come superficie **scoperta di pertinenza**.

- L'edificio al mappale 73 e la tettoia tra questo e il mappale 70, risultando abusivi, vengono considerati, ai fini della valutazione, come **scoperto di pertinenza**.

- Estratto dell'integrazione alla perizia del 19.09.23:

L'equiparazione dell'immobile utilizzato oggi come laboratorio, a deposito/magazzino, deriva dal fatto che **non può essere il locale adibito a permanenza di persone sia per il non rispetto dei minimi parametri di illuminazione e aerazione, sia per un inadeguato spessore delle murature perimetrali (l'eliminazione della tettoia non risolverebbe quindi il problema).**

Essendo l'immobile invece regolare se utilizzato come deposito/magazzino, come tale è stato valutato. La futura proprietà potrà poi, se vuole, procedere a un cambio di destinazione d'uso con le richieste e gli interventi edilizi che gli saranno richiesti dagli uffici comunali competenti.

#### **Custode Giudiziario:**

Informazioni in relazione alle visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario: Avv. Rossana Aceti, con studio in Milano, piazza E Novelli n. 8, recapiti: Tel. 02/54116271 3513367777 - e.mail: avv.rossana.aceti@gmail.com

**Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche.**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'Arch. Maurizio Angeloni, pubblicate sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) del quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

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

Milano, 10 gennaio 2023

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Rossana Aceti