

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

ORIGINALE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari n. **50097/2002**, n. **2397/2007**, n. **87/2012** e n. **449/2023 R.G.E.**, l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Flavia Boniolo, alle operazioni di vendita, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita delle seguenti unità immobiliari costituenti il **lotto uno** in Comune di **Bresso (MI)**, via **Ambrogio Strada n. 78**:

negozio con retro e servizi al piano terra-rialzato con sottostante locale cantina collegato tramite scala interna (accessibile anche da andito comune-scale) ed altro vano di cantina al piano seminterrato (accessibile dall'andito comune-scale), il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **11**, particella **203**, subalterno **701** e particella **204**, subalterno **707** graffati, via Ambrogio Strada n. 78, piano T-S1, categoria C/1, classe 9[^], consistenza 134 mq, superficie catastale 171 mq, rendita Euro 3.923,94.

Coerenze in da Nord in senso orario dei locali ad uso negozio: via Ambrogio Strada, prospetto su cortile alla particella 359, unità immobiliare al subalterno 702 della particella 203, vano scala e pianerottolo comuni, prospetto su cortile alla particella 359, terrazza sovrastante l'unità immobiliare al subalterno 706 della particella 204, altri fabbricati alle particelle 201-237-200 e 199 di proprietà di terzi.

Coerenze in da Nord in senso orario dei vani di cantina in un sol corpo: terrapieno sottostante la via Ambrogio Strada, cortile alla particella 359, altre ragioni, corridoio comune da cui si accede e unità immobiliare di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato arch. Vincenza Nardone.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la vendita senza incanto per il giorno **10 giugno 2025** alle **ore 10,00** con collegamento al sito internet ***www.fallcoaste.it*** gestito da Zucchetti Software Giuridico s.r.l., in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, ulteriormente ridotto di un quinto, è fissato in **Euro 140.800,00 (centquarantamilaottocento/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**.

Custode degli immobili pignorati è stata nominata la SIVAG s.p.a. 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 delle unità immobiliari.

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

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

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

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

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

-i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

-l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

-il numero o altro dato identificativo del lotto;

-la descrizione del bene;

-l'indicazione del referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

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

-l'importo versato a titolo di cauzione;

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

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice

del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente aperto presso la Banca patrimoni Sella & c. s.p.a. intestato alla "**Procedura esecutiva n. 50097/2002 R.G.E.**", utilizzando il seguente codice **IBAN: IT52Q0321101601052434896030** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

-in caso di soggetto offerente minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno

c) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

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

-in caso di offerta formulata da più persone,

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

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

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

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

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

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

L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il giorno 10 giugno 2025 a partire dalle ore 10,00.

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

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno trenta minuti

prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

Offerta minima pari ad Euro 105.600,00 (centocinquemilaseicento/00).

In caso di unica offerta:

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

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

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

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

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, con il rilancio minimo pari ad **Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).**

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

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

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni (termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile) dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto

corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione denominato "*Procedura esecutiva n. 50097/2002 R.G.E.*".

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

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

Si fa presente che, per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode giudiziario è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'Ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative 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.

Gli immobili sopra descritti vengono messi in vendita al **prezzo** come **liberi**.

In merito allo stato occupativo, si riporta quanto indicato dal custode giudiziario SIVAG s.p.a. nel rendiconto datato 17 giugno 2024: "*a seguito di un sopralluogo di verifica dello stato occupativo dell'unità immobiliare pignorata, comunica che il medesimo è rimasto invariato, essendo gli immobili in questione, ad oggi, ancora liberi da persone. All'interno del cespite sono contenuti beni mobili ed arredi dichiarati abbandonati. Le chiavi, perfettamente funzionanti, sono custodite presso la scrivente Società*".

Si dà 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 sono ubicati gli immobili è avvenuta in data **anteriore al 1 settembre 1967**.

Si dà 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 ubicata la predetta unità immobiliare è avvenuta in data **anteriore al 1 settembre 1967**.

A tale riguardo, si richiama quanto accertato dall'esperto arch. Vincenza Nardone nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *"Pratiche edilizie e regolarità edilizia: ved. allegati r) a pag.240 e segg.. N.B. Il sottoesteso riferimento è reso esclusivamente da quanto risulta dai titoli, il cui contenuto, direttamente ed indirettamente richiamato, è qui da intendersi integralmente riportato, nonché da quanto alla scrivente fatto visionare dal Comune in occasione dell'accesso agli atti forniti alla visura alla scrivente durante il sopralluogo presso lo Sportello Unico per l'Edilizia in data 28-11-2017 in relazione alla richiesta effettuata dalla scrivente con PEC in data 5-11-17. Si richiama altresì il riferimento reso dal Comune via PEC alla scrivente in data 29-11-2017 a pag. 552 in cui si dà atto, tra l'altro, dell'irreperibilità di un fascicolo edilizio... Eventuali omissioni circa il materiale sottoposto alla scrivente alla visura in occasione dell'accesso agli atti da cui doversero, direttamente o indirettamente, derivare danni alla procedura e a quanto ad essa riferito saranno eventualmente da addebitare esclusivamente al competente ufficio.*

Si provvede di seguito ad elencare i fascicoli visionati e relativi al compendio immobiliare cui appartengono i beni pignorati.

1) pratica n. 62/'54 - Nulla Osta per la costruzione e modifica al precedente progetto n. 180 per la costruzione di casa di civile abitazione rilasciato dal Sindaco del Comune di Bresso ai signori -omissis- in data 14-7-1954 (allegato r)2 a pag. 244 e segg.).

Si precisa che la pratica originaria non è stata ad oggi reperita dal Comune di Bresso e quindi non è stata visionata dalla scrivente (dichiarazione a pag. 240).

L'abitabilità è stata dichiarata in data 1-11-1954 (pag. 246) per le sole abitazioni. Risultava la presenza di scantinato (pag. 252) solo dalla sezione.

2) pratica n. 32/'59 - Autorizzazione per esecuzione lavori edili per costruire un ampliamento di casa previa demolizione di garage e costruzione di casa interna e rilasciata dal Sindaco del Comune di Bresso ai signori -omissis-in data 10-4-1959 (allegato r)3 a pag. 261 e segg.). L'abitabilità è stata autorizzata in data 17-11-1959 (pag.

263) riferita a costruzione di casa per abitazione e ripostiglio al seminterrato (pag. 272). Su detta pratica in data 12-11-1959 il tecnico comunale, a seguito di sopralluogo, attestava la realizzazione della costruzione come da progetto (pag. 273).

Dalla tavola della fognatura allegata al fascicolo (ved. immagine che segue) si evince tuttavia che la porzione posta al piano terreno verso strada fosse adibita ai locali del Bar, al tempo comunicante con l'adiacente abitazione, ancorchè l'attuale disimpegno retro-negozio non sia chiaramente definito sul punto destinazione d'uso. Era presente un ulteriore negozio. Si precisa che i disegni relativi a detta pratica edilizia reperiti dalla scrivente all'interno del fascicolo erano costituiti per la maggior parte da copie e non da originali e non erano presenti disegni planimetrici del piano interrato sotto l'edificio posto lungo via Strada, solo la sezione. Rispetto allo stato dei luoghi visionato risultano con detti elaborati lievi differenze planimetriche ed altimetriche, modifiche distributive ed altimetriche interne, diversa conformazione e n. di vetrine su via Strada e non chiara destinazione - cioè se sia stata autorizzata come negozio o abitazione - del disimpegno retro-negozio di collegamento con l'attiguo alloggio.

3) pratica n. 111/'59 - Autorizzazione per esecuzione lavori edili per costruire una recinzione con cancello rilasciata dal Sindaco del Comune di Bresso ai signori -omissis- in data 30-12-1959 (allegato r) 4 a pag. 298 e segg.).

4) Comunicazione inoltrata in data 19-7-1985 Prot. 9255 al Sindaco del Comune di Bresso dai signori -omissis- per sostituzione delle impennate dei negozi e posizionamento di insegna pubblicitaria corredata da asseverazione del progettista Prot. 8037 del 19-6-1985 (allegato r) 5 a pag. 307 e segg.). Detta pratica pare erroneamente presentata ai sensi dell'allora vigente art. 26 L. 47/'85 ma non era ammissibile in quanto detto articolo prevedeva esclusivamente opere interne che non modificassero i prospetti. Tuttavia nel fascicolo visionato non erano presenti comunicazioni di diniego da parte dell'Ufficio Tecnico. Si segnala che mentre l'insegna corrisponde a quella di cui sopra, con l'eccezione che è stata rimossa quella relativa alla postazione telefonica, le impennate e le insegne attuali comunque non sono conformi. Da detto fascicolo se ne deduce inoltre, per quanto possa qui rilevare, che la conformazione interna di parte del negozio, quella posta verso strada, era già a suo tempo coerente in linea di massima con lo stato attuale visionato durante il sopralluogo della scrivente.”

In merito alla **regolarità urbanistica, edilizia e catastale**, si riporta quanto accertato dall'esperto nella perizia di stima: *"In relazione a quanto sopra, premesso che ai fini della conformità edilizia/urbanistica occorrerebbe verificare il rispetto delle prescrizioni di tutto il fabbricato/fabbricati a suo tempo autorizzato/i con verifica del corretto rapporto tra l'area pertinenziale edificabile e la volumetria del fabbricato in cui è ubicato il bene in esame, altezze, distanze dai confini, dai fabbricati, etc. essendo necessario dotarsi di appositi strumenti per rilevare l'esatta dimensione del terreno, altezze, distanze, etc. ed accedere a tutte le unità di cui si compone il condominio, attività che non possono essere svolte nell'ambito della presente valutazione, fatto salvo specifico mandato dell'Ill.ma S.V. e che detta attività è di competenza invece dei tecnici comunali, la scrivente, dato atto che non le sono state sottoposte all'accesso agli atti pratiche di condono edilizio riguardanti detto immobile fa presente che occorrerà effettuare ulteriori accertamenti presso il Comune viste le carenze riscontrate (ved. più sopra) e le difformità rispetto all'unico elaborato ritenuto idoneo - quello del 1959 - per cui per l'immobile pignorato non si può effettuare una valutazione certa sulla piena conformità nè dal punto di vista urbanistico né dal punto di vista edilizio.*

Tuttavia tenuto conto del tempo trascorso dalla costruzione del fabbricato e che dal summenzionato riferimento reso dal Comune via PEC alla scrivente in data 29-11-2017 (pag. 240) non risultano procedimenti repressivi di natura amministrativa a carico dell'immobile - la scrivente cautelativamente ritiene che possa essere effettuata una decurtazione aggiuntiva ed a forfait del 5% al valore di stima ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta. Detta ulteriore decurtazione assorbe ogni eventuale costo che sarà eventualmente affrontato dall'eventuale acquirente all'asta del bene in relazione ad ogni irregolarità amministrativa e civilistica gravante sui beni ancorché non esplicitata nella presente relazione per cui si evidenzia inoltre che, non avendo reperito la pratica per la divisione tra i due beni - alloggio e negozio - coerentemente con le risultanze catastali - occorrerà in ogni caso presentare una pratica edilizia per la divisione dei n. 2 beni con contestuale eliminazione del passaggio tra i due detti beni i cui costi si possono ritenere anch'essi assorbiti nell'ulteriore decurtazione del 5% suddetta. Ne consegue che eventuali oneri, sanzioni, costi per ripristino, etc. maggiori, anche di natura igienica

anche in relazione all'attività di somministrazione in corso, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

7.1 Conformità edilizia: non conforme.

7.2 Conformità urbanistica: non pienamente conforme.

Conformità catastale: non conforme.

Regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione amministrativa ed edilizia dei beni, ove ritenuta ammissibile, attività tutte a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta del bene:

-denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA;

-descrizione delle opere da sanare: rilievo esatto stato attuale dei luoghi;

-denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA.: € 2.500,00 circa

Oneri Totali: € 2.500,00 circa oltre oneri.

N.B.: Gli oneri per la regolarizzazione di quanto sopra sono riportati quale indicazione di spesa di massima oltre I.V.A. e c.p.a. sulla quota dell'onorario del professionista. Eventuali oneri maggiori saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni”.

Si richiama altresì quanto precisato dal suddetto esperto nella relazione di stima: *“Da segnalare tuttavia a vista la necessità di intervento di manutenzione della gronda del corpo interno del bar. Le cantine sono in stato mediocre. Si segnala che dal punto di vista impiantistico pare che alcune utenze, cavi e condutture di impianti vari, passino attraverso l'attiguo alloggio, per cui si consiglia previamente una visione approfondita dei luoghi e con un tecnico impiantista di fiducia, tramite sopralluogo diretto, onde valutare bene le conseguenze di detta situazione”.*

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.entieribunali.it", "www.aste.immobiliare.it", "www.venditepubblichenotarili.notariato.it", "www.immobiliare.it", "www.avvisinotarili.notariato.it", "www.trovocasa.corriere.it" - "www.trovoaste.corriere.it", "www.legalmente.net" e nella sezione annunci dei siti "www.annunci.repubblica.it" si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita. Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Inoltre, un estratto dell'avviso sarà pubblicato sui quotidiani: *Corriere della Sera*", "*Leggo*", "*la Repubblica*" e "*Metro*".

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

E-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, li 7 aprile 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco De Zuani