



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE n. 1286/2010

GE: DOTT. CIOCCA

PRIMO ESPERIMENTO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
LOTTI 3 e 4

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,
- vista l'ordinanza di delega del GE del 19.09.2023
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 07 FEBBRAIO 2024 alle ore 15.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

- 1) La vendita avverrà in DUE LOTTI e gli interessati possono presentare offerte sia per tutti i lotti sia per un solo lotto.
- 2) Si indica di seguito il **prezzo base** e l'**offerta minima** di acquisto consentita (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo) e l'importo dell'eventuale offerta in aumento
 - **Lotto 3** valore € 53.000,00 **offerta minima € 39.750,00** rialzi € 1.000,00
 - **Lotto 4** valore € 49.000,00 **offerta minima € 36.750,00** rialzi € 1.000,00
- 3) **Modalità di presentazione dell'offerta:**

Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare l'**offerta di acquisto** cartacea, irrevocabile sino alla data della vendita e comunque per almeno 120 giorni, debitamente **bollata** (€ 16,00) contenente l'esplicita indicazione del **lotto di interesse e del prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di inefficacia dell'offerta medesima) e accompagnata dalla **cauzione almeno pari al 10%** del prezzo offerto.

 - **L'offerta di acquisto deve essere irrevocabile** sino alla data della vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni, dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'esplicita indicazione del prezzo offerto, essere sottoscritta, essere accompagnata dalla cauzione esclusivamente mediante **assegno circolare non trasferibile (emesso da istituto di credito) intestato a "RGE 1286/2010"** per un importo pari almeno a 1/10 del prezzo offerto; dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita. L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita
 - **Se l'offerente è persona fisica deve indicare** le proprie generalità complete e allegare la fotocopia del documento d'identità, del codice fiscale e, ove coniugato, deve indicare il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione ex art. 179 codice civile) fermo restando che successivamente all'aggiudicazione dovrà presentare al delegato la documentazione attestante il regime stesso, se del caso legalizzata e debitamente tradotta.

In caso di offerente residente fuori dal territorio dello Stato Italiano e privo di codice fiscale italiano, dovrà essere indicato il codice fiscale della competente autorità del Paese di residenza o altro analogo codice identificativo secondo quanto disposto dall'art. 12, comma 2 DL 26/2/2015 n. 32.
 - **Se l'offerente è società deve** allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la vigenza e copia della documentazione da cui risulti la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta ad impegnare la società
 - In caso di offerta in nome e per conto di **un minore, di interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno** dovrà essere inserita nella busta la sua copia del documento di identità e codice fiscale nonché quelli di chi sottoscrive per lui l'offerta oltre all'autorizzazione del Giudice Tutelare.



- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria
 - **L'offerta dovrà essere presentata** in una **busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa** presso lo studio del delegato in Milano Viale Liguria 49 (ove verranno svolte tutte le attività ex art. 591 bis 2° comma cpc)
 - la **presentazione** è esclusivamente ammessa tra le ore 9.30 e le ore 13.00 dei giorni lavorativi dal 05.02.2024 al 06.02.2024 e in ogni caso entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 06.02.2024
 - L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
 - Le cauzioni dei non aggiudicatari verranno restituite ai rispettivi offerenti dopo il termine delle operazioni di aggiudicazione.
- 4) Potranno partecipare** alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.
- Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.
- 5)** I creditori potranno proporre **istanza di assegnazione** del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- 6)** **In data 07.02.2024, alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. Cristina Reina in Milano Viale Liguria 49, all'eventuale presenza degli offerenti **si svolgerà la riunione per deliberare** - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sulle offerte e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c..
- 7)** Ove il numero delle offerte presentate fosse elevato, la riunione potrà essere spostata dal delegato in altro luogo che questi renderà noto dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte (quindi il pomeriggio prima della riunione medesima), mediante avviso pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it) nella sezione eventi significativi relativa al lotto ovvero mediante apposita comunicazione ai presentatori delle offerte; è pertanto onere degli offerenti verificare, prima della riunione, l'eventuale trasferimento del luogo ove l'asta viene celebrata
- 8)** In caso di unica offerta (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità delle offerte): se l'offerta è pari o superiore al 75% del **prezzo base** d'asta indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, in assenza di istanze di assegnazione.
- Qualora il prezzo offerto sia inferiore al valore del bene-prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al valore del bene prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.
- Le istanze di assegnazione potranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data come sopra fissata per la vendita ex art. 588 e ss. c.p.c..
- 9)** 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.
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto precisato al punto 1
- 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.
- In ogni caso, ove sia stata presentata apposita istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al valore del bene/prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
- 10)** La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. (allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente)
- 11)** La partecipazione presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata



sul portale delle vendite pubbliche.

- 12) L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare** mediante bonifico bancario:
- il saldo prezzo, dedotta la cauzione, o mediante versamento al creditore fondiario (ex art. 55 TU Credito Fondiario e D.lgs 385/93) o mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura. Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare entro la data fissata per la vendita, nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.
 - le spese di trasferimento che verranno indicate in base alla tipologia di acquisto mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura;
 - la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà in favore del delegato ai sensi dell'art. 2 comma 7 DL. 227 del 15.10.2015 ammontante a € 888,16 (in caso di aggiudicazione fino € 100.000), a € 1.237,08 (in caso di aggiudicazione oltre € 100.000,00 ed entro € 500.000,00), a € 1.586,00 (in caso di aggiudicazione oltre € 500.000,00). L'importo è da intendersi comprensivo degli accessori di legge, spese generali e spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
- 13)** E' facoltà dell'aggiudicatario versare il prezzo tramite mutuo con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita; egli dovrà darne esplicita comunicazione al delegato al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo.
- 14)** L'aggiudicatario non munito del codice fiscale dovrà presentare al delegato, entro il termine di versamento del saldo prezzo, il certificato di attribuzione di codice fiscale italiano.
- 15)** Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.

DISPOSIZIONI GENERALI

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 per 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.

*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

*

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5° del DPR 380/2001 e 40 comma 6° della medesima L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5° e 40, 6° comma della L. 28.2.1985 n. 47 e D. L. 269/03 nonché ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n.266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.6/2014, potrà richiedere –ove ne ricorrano i presupposti- che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili



determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.

*

Pubblicità

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'asta dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni. L'ordinanza e l'avviso di vendita saranno pubblicati secondo le disposizioni del GE. Maggiori informazioni sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutti i diritti, le cessioni, le pertinenze ed eventuali servitù.

*

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito, se del caso anche mediante rimessione in pristino.

*

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva, mobili-lavabo, box-doccia, split, porte, placchette dell'impianto elettrico...) potrebbero non essere disponibili all'immissione in possesso perché precedentemente asportati; forniture che, in tal caso, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI e INFORMAZIONI IMPORTANTI COMUNI AD ENTRAMBI I LOTTI

estratte dalla relazione di stima pubblicata sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Si invita all'attenta lettura della perizia di stima che viene pubblicata e della quale si riporta uno stralcio.

Si fa presente che sugli immobili sussiste una Convenzione Urbanistica del 22/03/2000 trascritta a Milano il 04/04/2000 ai nn.31074/21141 notaio Oreste Cirillo in Parabiago n. rep. 606/331, registrata a Legnano atti privati il 27/03/2000. Trattasi di convenzione tra confinanti che si accordano in deroga alle distanze minime dai confini previste dal Comune di Parabiago per la realizzazione di opere edilizie. Più precisamente tale Convenzione è compresa nella pratica edilizia "DIASU 13/I/01" n. Prot. 16687 del 11/05/2001. Inoltre risulta trascritta nell'elenco delle formalità dell'originario Sub 10, unità immobiliare che successivamente ha generato gli attuali subalterni compresi nei due Lotti in oggetto.

I beni immobili sono compresi in un unico corpo di fabbrica (palazzina a due piani fuori terra) che ha accesso pedonale e carraio da via Edmondo De Amicis 24. L'accesso al negozio (lotto 3) Piano Terra (primo f.t.) e all'appartamento (lotto 4) Piano Primo (secondo f.t.) avviene mediante un cancello carraio che da su un'area cortilizia di cui al Mapp. 339, che risulta **non compresa** nella presente procedura esecutiva, a parte la scala esterna in muratura che parte dall'area cortilizia ed è servente l'immobile pignorato sito al Piano Primo (Lotto 4- Sub 12).

Anche l'accesso al negozio sito al Piano Terra (Lotto 3 - Sub 701 – 704 graffati) avviene attraverso l'area cortilizia di cui sopra. Pertanto è presente in fatto una servitù di passo avente come fondo servente l'area cortilizia di cui al Mapp. 339.

Si è accertata la presenza di una "veranda" al Piano Terra, che **non è compresa nella presente procedura esecutiva**, ma risulta annessa fisicamente al negozio (lotto 3), mediante ampia apertura nel muro d'ambito fronte nord che mette direttamente in collegamento l'ambito del negozio all'ambito della "veranda"; inoltre, attualmente, la "veranda" risulta essere di altra proprietà.

Allo stato la palazzina comprendente i due beni eseguiti si presenta esternamente in cattivo stato d'uso (presenza di distacchi di intonaci e di tinteggiatura). Anche la scala di collegamento per il Piano Primo si presenta in cattivo stato manutentivo (è ricoperta da muschio).

*

LOTTO 3

Piena Proprietà in Comune di (20015) Parabiago, Via Edmondo De Amicis civico n. 24 negoziò al piano terra di mq.52

Unità immobiliare con destinazione d'uso negozio sita al piano terra composto da un unico ampio locale, dotato di antibagno e servizio igienico.

Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: fg. 7 part. 338- sub 701 part. 339 sub 704 graffati, Cat. C/1, Classe 7, Piano Terra, Consistenza mq 52, Superficie Catastale mq 70, Rendita Catastale € 1.321,30. Dati derivanti da visura storica per immobile.

Coerenze: a Nord Mapp. 339; a Est Mapp. 339; a Sud Mapp. 346 e via Edmondo De Amicis; a Ovest via Edmondo De Amicis.

Allo stato il negozio è collegato direttamente, mediante ampia apertura, con il locale “veranda”, **immobile che non è compreso nella presente procedura esecutiva e che risulta essere di altra proprietà.**

Attualmente l'accesso al negozio e alla “veranda” è unico e avviene dall'area cortilizia di cui al Mapp. 339.

Pertanto **sarà necessario separare fisicamente i due ambienti mediante elevazione di muro d'ambito**, come indicato dal perito nella relazione tecnica specifica, riguardante gli accertamenti preliminari per il negozio/“veranda”, depositata in data 30/03/2017, a cui fu allegato anche il computo metrico estimativo dei costi per la realizzazione della separazione fisica dei due ambienti, il tutto come disposto ai tempi dal G.E. A seguito della separazione fisica dei due ambienti, si dovrà provvedere alla realizzazione di un nuovo accesso per la “veranda” dall'area cortilizia, come già indicato nella relazione tecnica specifica di cui sopra.

Inoltre si è accertata la presenza di una scala interna a “chiocciola” in ferro di diametro cm. 120 circa, che collega direttamente il piano terra negozio con il piano primo. Considerato che i due immobili pignorati formano due lotti distinti e separati, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione della scala a “chiocciola” e alla relativa chiusura della forometria attualmente presente nella soletta (soffitto) che divide i due piani, ai fini della separazione fisica dei due immobili.

Stato occupativo: il custode evidenzia che l'immobile è nella disponibilità degli eredi dell'esecutato è attualmente in disuso e totalmente abbandonato. All'interno erano rimasti tavoli e materiali rinvenuti dall'attività esercitata di showroom di calzature. Il negozio ha subito atti vandalici da parte di terzi. Si è rilevata, per esempio, la rottura del vetro di accesso del negozio. La porta a vetri automatica che consentiva l'accesso al negozio al piano terra è stata rotta, il vetro è infranto ed è inutilizzabile. All'interno si è constatata la rottura dei sanitari del bagno, l'asporto dei caloriferi e la messa a soqquadro dei beni mobili ivi presenti.

*

LOTTO 4

Comune di Parabiago, Via Edmondo De Amicis civico n. 24 – appartamento al piano 1 di due locali e servizio

Dalla relazione di stima – pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it unitamente all'ordinanza di vendita – risultano le seguenti informazioni.

Unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione sita al piano primo composta da 2 locali, 1 locale bagno finestrato oltre ad un ballatoio sul fronte nord su cui sbarca la scala esterna di collegamento di questo piano con l'area cortilizia sottostante di cui al Mapp. 339.

Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: fg. 7 part. 338 sub 12, Cat. A/4, Classe 4, piano primo, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale mq 69, Rendita Catastale € 116,20;

Dati derivanti da visura storica per immobile

Coerenze: a Nord del Mapp. 339; a Est Mapp. 339; a Sud Mapp. 346 e via Edmondo De Amicis; a Ovest via Edmondo De Amicis.

Si è accertata la presenza di una scala interna a “chiocciola” in ferro di diametro cm. 120 circa, che collega direttamente il piano primo con il piano terra negozio. Considerato che i due immobili pignorati formano due lotti distinti e separati, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione della scala a “chiocciola” e relativa

chiusura della forometria attualmente presente nella soletta che divide i due piani, ai fini della separazione fisica dei due immobili.

Stato occupativo: il custode evidenzia che l'immobile è nella disponibilità degli eredi dell'esecutato è attualmente in disuso e totalmente abbandonato. All'interno si sono constatate atti vandalici in conseguenza dell'intrusione

*

**VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE
relativa ad entrambi i lotti**

Il perito ha evidenziato nel proprio elaborato quanto segue.

“Non è stato possibile reperire gli atti edilizi di fabbrica dell'edificio insistente sul Mapp. 338 del Fog. 7, in cui sono compresi i beni in oggetto.

Il perito ha potuto reperire gli atti edilizi, riguardanti i beni di cui ai Lotti n. 3 e n. 4 a partire dalla pratica di Condono Edilizio del 1986. Il fabbricato che comprende i beni in oggetto risulta azzonato nel vigente PGT del Comune di Parabiago in “Territorio Urbano Consolidato - UT R2A Tessuto di Recente Impianto Prev. Residenziale– alta densità edilizia” .

Per quanto riguarda la conformità o meno alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, lo scrivente Non può esprimersi in quanto Non è stato possibile reperire presso il Comune gli atti di fabbrica originari dell'edificio, come in precedenza esposto.

L'immobile di cui al Lotto n. 4 è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni riportate nel PGT. L'immobile di cui al Lotto n. 3 avendo una destinazione commerciale per piccolo commercio, dovrebbe essere conforme in quanto il PGT per la zona Non ammette il medio e grande commercio, art. 20 del Piano delle Regole della variante al PGT di marzo 2021.

Peraltro il Lotto n. 3 è stato nel 2004 abilitato dal Comune al cambio di destinazione d'uso (da spaccio aziendale a negozio) mediante pratica edilizia onerosa, riportata e allegata al successivo paragrafo 7.1 punto 5 – Pratica Edilizia “CD-2-2004”.

Gli immobili in oggetto Non sono assoggettati a vincoli.

Pratiche edilizie presentate presso il competente Ufficio del Comune (pratiche reperite):

1) Condono Edilizio presentato il 29/03/1986 Protocollo n. 4845 con relativo rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria del 02/11/1989 n. 186/S e successivo Certificato di Abitabilità/Agibilità del 25/06/1991 per Pratica edilizia n. 561/77 e Pratica Sanatoria n. 186/S. La pratica in Sanatoria riguarda il Mappale 338, oltre ad altri Mappali (ved. all. n. 9).

2) Comunicazione del 21/11/1988 n. Protocollo 18176 di apertura di Spaccio Aziendale all'interno dell'area dell'opificio (ved. all. n. 10). La Comunicazione risulta essere stata Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1286 – 2010 depositata dalla Società afferente all'esecutato. Non risulta dagli atti edilizi visionati che il Comune di Parabiago abbia posto diniego all'apertura dello Spaccio Aziendale.

3) Pratica Edilizia DIA n. 105/95 del 22/09/1995 Protocollo n. 27721, per modifiche interne al piano Terra del Mapp. 338 destinato a Spaccio Aziendale di cui sopra (ved. all. n. 11).

4) Pratica Edilizia “DIASU 13/I/01” del 11/05/2001 n. Protocollo 16687. La pratica riguarda l'autorizzazione in sanatoria di una tettoia esistente (coprente parzialmente il cortile di cui al Mapp. 339, Non compreso nella presente procedura e attualmente già di altra proprietà), oltre alla demolizione della scala esterna e suo nuovo posizionamento per il collegamento tra piano cortile e il piano Primo del Mapp. 338 (ved. all. n. 12). Nella pratica sono comprese la Comunicazione di apertura di Spaccio Aziendale, già depositata in Comune nel 1988, prodotta all'allegato n. 11 e la Convenzione Urbanistica del 22/03/2000, trascritta a Milano 2 il 04/04/2000 ai nn. 31074/21141, notaio Oreste Cirillo in Parabiago n. rep. 606/331, già prodotta all. n. 8.

5) Pratica Edilizia “CD – 2 – 2004” per cambio di destinazione d'uso Senza Opere da Spaccio Aziendale a Negozio – Atti n. 23290/2004 del 21/06/2004 (ved. all. n. 13). Con questa pratica onerosa lo Spaccio Aziendale viene trasformato a Negozio, comprensivo anche della porzione “Veranda”, bene che risulta essere

catastalmente un'altra unità immobiliare e attualmente di altra proprietà, Non compresa nella presente procedura esecutiva.

Allo stato la porzione di Negozio "Veranda" è ancora fisicamente e direttamente collegata al il resto del Negozio, di cui al Lotto n. 3 (F. 7, Mapp. 338 – 339 Sub 701 -704 graffati), mediante un' ampia apertura tra le due porzioni del negozio.

Conformità edilizia:

Lotto n. 3 Negozio di cui al F. 7 Mapp. 338 – 339 Sub 701 – 704 Graffati

Dal raffronto delle tavole di progetto presenti nei vari titoli abilitativi con lo stato dei luoghi si sono accertate le seguenti difformità:

- La zona del vaso igienico nel locale bagno del Negozio di cui al Lotto n. 3, risulta essere di superficie inferiore rispetto a quanto è rappresentato negli elaborati grafici di progetto, a favore della confinante unità immobiliare "Veranda", che peraltro risulta essere attualmente di altra proprietà. Anche la vigente planimetria catastale Non è conforme con lo stato del luogo.

- Nel locale bagno del Negozio (Lotto n. 3) la finestra tipo "Vasistas" è stata realizzata nella zona vaso igienico, anziché nella zona lavabo, come risulta dagli elaborati grafici di progetto. Anche la vigente planimetria catastale Non è conforme con lo stato del luogo.

- Nel Negozio di cui al Lotto 3 è stato realizzato un muretto di altezza cm. 100 circa; negli elaborati grafici di progetto e nella vigente planimetria catastale Non è indicata l'altezza del muretto. Pertanto in assenza di quotazione dell'altezza nei vari elaborati grafici, si deve intendere che la parete rappresentata sia stata abilitata per tutta la sua altezza.

Le difformità sopra riportate potrebbero essere sanate dall'eventuale aggiudicatario mediante presentazione in Comune di una pratica edilizia appropriata in sanatoria, previa verifica presso l'Ufficio Tecnico. Attualmente i costi della sanzione prevista in favore del Comune è pari a € 1.000,00 oltre eventuali diritti di segreteria . Vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica, costi che Non possono essere quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Inoltre si segnala che è presente una scala in ferro del tipo a "chiocciola" del diametro cm. 120 circa, peraltro Non risulta essere stata abilitata nelle varie pratiche edilizie, così come la relativa forometria eseguita nella soletta/soffitto, che mette in collegamento diretto il piano Terra Negozio con il soprastante piano Primo ad uso abitativo. In considerazione del fatto che i beni potrebbero essere proposti in vendita in due Lotti distinti (Lotto n. 3 e Lotto n. 4), la scala dovrà essere rimossa e la forometria attualmente presente nel soffitto/soletta dovrà essere richiusa. I costi indicativi pari a € 250,00 per rimozione scala comprensiva del trasporto in discarica e relativi oneri ed € 2.000,00 per chiusura forometria comprensiva di opere di finitura e opere provvisoriale, sono stati già esposti nella relazione tecnica, richiesta ai tempi dal G.E. e depositata in atti della procedura in data 30/03/2017(alleg. n. 6 computo metrico estimativo). Va tenuto presente che i costi esposti hanno subito un aumento in ragione del momento storico.

Si segnala altresì che attualmente il Negozio (Lotto n. 3) è direttamente collegato mediante ampia apertura ad altra unità immobiliare, "Veranda", che Non è compresa nella presente procedura esecutiva. La "Veranda" è infatti cespite estraneo e di proprietà di terzi. La comunicazione diretta va eliminata realizzando una separazione fisica (elevazione di muro), come già indicato con quantificazione dei costi indicativi, € 579,39 (opera costruzione muro) + € 734,70 (opere di intonaco) nella relazione tecnica depositata in data 30/03/2017(all. n. 6 computo metrico estimativo). Va tenuto presente che i costi esposti hanno subito un aumento in ragione del momento storico. A seguito della separazione fisica tra le due unità immobiliari, si dovrà provvedere a creare un nuovo accesso per l'unità immobiliare "Veranda" dal cortile di cui al F. 7 Mapp. 339 che risulta essere di altra proprietà. Anche per questa opera sono stati esposti i costi indicativi € 117,81 (rimozione serramenti alluminio) + € 71,68 (demolizione muratura d'appoggio/parapetto) + € 2.640,00 (fornitura e posa di nuova finestra e porta vetrata per ingresso "Veranda"), nella relazione tecnica depositata il 30/03/2017(alleg. n. 6 computo metrico estimativo). Va tenuto presente che i costi esposti hanno subito un aumento in ragione del momento storico.

Sulla base degli atti abilitativi edilizi visionati in Comune, la destinazione d'uso abilitata di questo immobile risulta essere quella di negozio.

Infine, gli immobili compresi nei due Lotti hanno un unico impianto elettrico ed un unico impianto gas. Pertanto qualora vi fossero due aggiudicatari differenti per ogni singolo Lotto, questi dovranno provvedere alla separazione degli impianti.

Conformità catastale:

In merito alle difformità accertate per il Negozio (Lotto n. 3) e sopra esposte, dovrà essere approntata, da parte dell'eventuale aggiudicatario una pratica catastale per aggiornamento della planimetria (DOCFA) che riporti l'attuale stato di fatto. I costi dei diritti del Catasto sono pari a € 50,00, oltre ai costi del tecnico abilitato che appronterà la nuova planimetria che sulla base dei costi professionali attualmente applicati si può ipotizzare un importo tra € 700,00/800,00 oltre accessori di legge.

Lotto n. 4 di cui al F. 7 Mapp. 338 Sub 12

Si è accertata una difformità che consiste nella presenza della scala del tipo a "chiocciola" che collega il piano Primo abitativo (Lotto n. 4) con il sottostante piano Terra Negozio (Lotto n.3) e relativa forometria nella soletta. Come sopra esposto dovrà essere rimossa l'attuale scala di collegamento e richiusa la forometria presente nella soletta. Conseguentemente verrà ripristinato lo stato abilitato dal Comune.

Sulla base degli atti abilitativi edilizi visionati in Comune, la destinazione d'uso abilitata di questo immobile risulta essere quella residenziale.

Conformità catastale

Nella vigente planimetria catastale Non è riportata la scala interna a "chiocciola" di collegamento tra il piano Primo e il piano Terra. Pertanto, rimuovendo la scala a "chiocciola" e chiudendo la forometria nella soletta, lo stato interno dell'immobile risulterà coincidente con la vigente planimetria catastale. Di contro nella vigente planimetria, la scala esterna in muratura di collegamento tra piano Terra cortile e piano Primo è rappresentata in modo difforme dallo stato attuale: è indicata in posizione parallela all'immobile, invece della posizione ortogonale come in fatto è. (Non è stata aggiornata la planimetria catastale quando venne realizzata la nuova scala, abilitata da pratica edilizia già citata in precedenza). Pertanto dovrà essere approntata, da parte dell'eventuale aggiudicatario una pratica catastale per aggiornamento della planimetria (DOCFA) che riporti l'attuale stato di fatto. I costi dei diritti del Catasto sono pari a € 50,00, oltre ai costi del tecnico abilitato che appronterà la nuova planimetria che sulla base dei costi professionali attualmente applicati si può ipotizzare un importo tra € 700,00/800,00 oltre accessori di legge."

*

Spese condominiali:

il perito estimatore precisa che "Gli immobili costituenti il Lotto n. 3 e Lotto n. 4 non fanno parte di Condominio. Non sono presenti spese per gestione condominiale. Non è presente alcuna suddivisione millesimale di pertinenza per gli immobili in oggetto".

*

classe energetica

Ai sensi del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile n. 224 del 18.1.2016 pubblicato sul BURL in data 22.1.2016 recante l'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015 "...premesso che ai sensi del D.g.r. 17 luglio 2015 - n. 3868 Regione Lombardia pubblicato sul bollettino ufficiale del 23.7.2015 sono state approvate "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";... che con decreto regionale 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il testo unico con i relativi allegati... rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di ..correggere alcuni refusi..." all'art. 1.1 è confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali



Ulteriori informazioni sono reperibili dalla relazione di stima pubblicata sul sito del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia

Si precisa che il Delegato è stato nominato custode giudiziario: e-mail: esecuzioni@studiolegalereina.it

Per ogni informazione rivolgersi al delegato

Milano, 23.11.2023

Avv. Cristina Reina