



TRIBUNALE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI – SEZIONE III CIVILE
G.E.: Dott.ssa MENNUNI

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 1325/2018**

AVVISO DI VENDITA

DATA UDIENZA DI VENDITA: 27 luglio 2021 h.16:00

PREZZO-BASE: EURO 640.000,00

OFFERTA MINIMA: EURO 480.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA : Euro 5.000,00

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Daniela Sartore per visionare l'immobile inviare mail a : aste.avvsartore@gmail.com indicando nell'oggetto il suindicato numero di RGE o mediante l'apposito servizio fornito dal portale web nazionale: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Tutti (tranne il debitore) possono partecipare alle aste giudiziarie. Non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. La vendita non è gravata da oneri notarili e di mediazione. Gli ausiliari della procedura esecutiva sono il custode e il professionista delegato.

DISPOSIZIONI EMERGENZA COVID 19

In ottemperanza alle vigenti normative per il contenimento dei contagi da Covid 19 e salvo diverse disposizioni/direttive medio tempore emanate si stabilisce quanto segue:

a)- La partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente e alle parti (creditori e debitori); non sarà quindi in alcun modo consentito l'accesso presso lo studio o comunque presso il luogo ove verrà svolta l'asta ad eventuali accompagnatori e/o familiari;

b)-Gli offerenti dovranno indossare mascherina protettiva (meglio di tipo c.d. chirurgico);

c)-L'accesso al luogo ove verrà svolta l'asta sarà consentito solo a coloro che presentino una temperatura corporea non superiore ai 37,5 gradi celsius. A tal fine prima dell'accesso il delegato o persona da questi incaricata potrà procedere a rilevare la temperatura corporea con idoneo dispositivo medico.

Il delegato si riserva altresì di condizionare il predetto accesso e partecipazione alla gara alla sottoscrizione di apposita c.d. "autodichiarazione Covid 19".

d)- Si invitano vivamente i partecipanti all'asta ad osservare la distanza sociale pari ad almeno un metro sia durante lo svolgimento della gara medesima sia prima di accedere al luogo ove si terrà l'asta.

l'Avv. Daniela Sartore, con studio in Milano, Via Fontana n.11, tel.02/5516820 - fax 02/5516925:

- vista l'ordinanza di delega del G.E.;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

DA' AVVISO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

delle unità immobiliari – infra descritte – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) **IN DATA 27/07/2021 ALLE ORE 16.00** avanti l'avv. Daniela Sartore delegato alle operazioni di vendita, in Milano via Fontana 11, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, in caso di più offerte per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **gli offerenti** per poter partecipare validamente alla eventuale gara **devono presenziare personalmente alla suddetta udienza di vendita**, non essendo ammesso il conferimento di mandato a persona



diversa, salvo che si tratti di avvocato, regolarmente iscritto all'ordine di appartenenza, munito di procura speciale.

2) Il prezzo-base è di Euro 640.000,00 (seicentoquarantamila).

Sono considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra indicato: pertanto **l'offerta minima** ammissibile riguardo alla presente vendita è **pari ad Euro 480.000,00 (quattrocentottantamila)** (si legga attentamente quanto di seguito riportato in caso di presentazione di offerta minima). Si precisa che l'aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre alle imposte, anche l'IVA se e nella misura in cui è dovuta.

Si precisa inoltre quanto segue:

in caso di un'unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo-base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con l'aggiudicazione a 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 giudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta-offerta. 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 suindicato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'articolo 588 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 5.000,00.

Nel caso in cui vi sia la gara allorché sia trascorso **un minuto** dall'ultimo offerta senza che ne segue un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, la data fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., in Milano, Via Fontana n.11 presso lo studio legale Advocacy- Ius Avvocati Associati, nei giorni feriali, dal lunedì al venerdì (orari d'ufficio) **entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara;** qualora la data ultima per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro **le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.**

La dichiarazione di offerta, munita di bollo (che attualmente è pari a Euro 16,00) **e sottoscritta dall'offerente,** dovrà contenere:

- **Se l'offerta è presentata da persona fisica:** nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, domicilio, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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 prevista dall'articolo puntato 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; detta autorizzazione dovrà essere inserita nella busta.



- **Se l'offerta è presentata da persona giuridica:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del legale rappresentante, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri (allegando copia di detto documento, nonché copia di un valido documento di identità del legale rappresentante). **Dovrà essere poi prodotto all'udienza certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.**

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (salvo l'ipotesi del minore e i casi espressamente previsti dalla legge).

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà comunque essere inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra indicato** a pena di esclusione.
- L'indicazione dell'assegno -infra specificato- e del rispettivo importo.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega.
- Se il partecipante alla vendita è persona fisica dovrà indicare se vuole avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

L'offerta è irrevocabile.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto) **per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo dai medesimi offerenti proposto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Es. Imm. R.G.E. n. 1325/2018 - Tribunale Milano". **Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.**

5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito - v. punto 3)- o se è inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra determinato o se l'offerente non presta la cauzione nella misura minima sopra indicata.

6) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa, con perdita della cauzione prestata**, a titolo di multa e di eventuale condanna al pagamento della sanzione prescritta dall'art. 587, II comma, c.p.c. dovrà pagare, secondo le modalità che saranno indicate dal sottoscritto delegato, il saldo del prezzo nonché le spese di trasferimento (che verranno quantificate ed indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto; **in tale somma sono altresì comprese le competenze dovute dall'aggiudicatario al delegato ai sensi di legge**); l'importo per le spese di trasferimento dovrà eventualmente essere integrato dall'aggiudicatario, su richiesta dell'avv. Daniela Sartore, all'atto di registrazione del decreto di trasferimento, onde consentire la sua emissione.



Si precisa -per quanto occorra- che ai fini dell'art. 1193 codice civile, è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Si precisa infine quanto segue:

-l' unità immobiliare pignorata è posta 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 urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal predetto esperto; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni degli artt. 46, V comma, D.P.R. n. 380/2001 nonché 17, V comma, e 40, VI comma, della Legge n.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni;

-l' unità immobiliare viene, tuttavia e in ogni caso, posta in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive (l'indicazione delle metrature delle unità immobiliari contenuta sia nel presente avviso di vendita sia nella relazione di stima ha funzione meramente indicativa ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

-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 vigenti leggi, spese condominiali dell'anno in corso 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;

-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.

Si richiama espressamente il contenuto dell'ordinanza di delega e successivi provvedimenti integrativi/modificativi (pubblicata sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e delle condizioni di vendita ivi contenute alla cui attenta lettura si rimanda, da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.

DESCRIZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI E RELATIVI CONFINI

LOTTO UNICO

Intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da due capannoni tra loro comunicanti, siti **in Comune di Gorgonzola**, a parte del "Lotto A" del complesso di capannoni a schiera concesso da via Carlo Porta e dalla Strada Vicinale di Rafredo:

- a) CAPANNONE a destinazione artigianale/industriale contraddistinto al numero interno 10/b con accesso dalla via Carlo Cattaneo n.15 /17 composto da un'unica campata con annessi due uffici e doppi servizi interni, nonché cortile intero sul lato Sud in parte recitato ed in parte esterno alla recinzione:

così identificato in catasto NCEU di Gorgonzola:



- Foglio 16, mappale 221, - via Carlo Cattaneo n. 15 n. 17, P.T., cat c/3, cl.4, consistenza 450 mq, superficie catastale totale 474 mq, R.C. € 1.278,23
Coerenze: a nord capannone al mappale 217; ad est: capannone cortile esclusivo al mappale 222; a sud la via Carlo Cattaneo; ad ovest capannone e cortile esclusivo al mappale 220.

Atto di provenienza : la vendita del sopradescritto bene è avvenuta in due momenti distinti attraverso i seguenti atti notarili.

- Scrittura privata in autentica Notaio Dott. Gian Luigi Laffranchi in data 18.06.2003 rep nn. 47357/10931 - **trascritta a Milano 2 in data 07.07.2003 ai nn. 102978/61949.** Sull'atto si specifica che all'immobile competono le quote di comproprietà indivisa in ragione di 30.54 millesimi sulle seguenti porzioni:
 - aree pertinenziali adibite a strade private all'interno del complesso di capannoni a schiera contraddistinte al mappale 202, al quale sono stati incorporati i mappali 118 1/3 e 225;
 - appezzamento di terreno pertinenziale da destinare alla Via Carlo Porta e Via Rafredo per la formazione del piazzale Comune da cedere al Comune di Gorgonzola, contraddistinto al mappale 201 al quale sono stati uniti i mappali 118 1/7 - 224 e 228;
 - le cabine Enel insistenti sui mappali 235 e 255.
- Scrittura privata in autentica Notaio Dott. Gian Luigi Laffranchi in data 26.11.2004 rep nn. 48609/11651 - registrato a Gorgonzola il 15.12.2004 n. 4204 Serie 1T - **trascritta a Milano 2 in data 16.12.2004 ai nn. 182298/95506 .** Sull'atto si specifica altresì che all'immobile competono le quote di comproprietà indivisa in ragione di 30.54 millesimi sulle seguenti porzioni:
 - aree pertinenziali adibite a strade private all'interno del complesso di capannoni a schiera contraddistinte al mappale 202, al quale sono stati incorporati i mappali 118 1/3 e 255;
 - appezzamento di terreno pertinenziale da destinare alla Via Carlo Porta e Via Rafredo per la formazione del piazzale Comune da cedere al Comune di Gorgonzola, contraddistinto al mappale 201 al quale sono stati uniti i mappali 118 1/7 - 224 e 228;
 - le cabine Enel insistenti sui mappali 235 e 225.

b) CAPANNONE a destinazione artigianale/industriale composto da due vani, con servizi igienici ed annesso cortile in confine meridionale:

così identificato in catasto NCEU di Gorgonzola:

- Foglio 16, mappale 216 graffata alla particella 220, subalterno 5001, - via Carlo Porta P.T., cat D/8, , R.C. € 5.640,00
Coerenze da nord: strada privata al mappale 202, ad est: capannone la mappale 217, indi capannone e cortile al mappale 221; a sud strada privata al mappale 202; ad ovest: cortile e capannone al mappale 215.

Atto di provenienza

Scrittura privata in autentica Notaio Dott. Gian Luigi Laffranchi in data 18.06.2003 rep nn. 47357/10931 - **trascritta a Milano 2 in data 7.07.2003 ai nn. 102977/61948**

Sull'atto si specifica altresì che, all'immobile competono le seguenti quote di comproprietà:



- quota di comproprietà indivisa in ragione di 163.35 millesimi sull'appezzamento di terreno pertinenziale contraddistinto al mappale 119 del fg. 16 posta tra il capannone in oggetto e la strada statale 11. Detto appezzamento di terreno è gravato da servitù di passaggio di futura diramazione ANAS ed è considerata fascia di rispetto stradale inedificabile;

- quota di comproprietà indivisa in ragione di 271.90 millesimi sulla fossa settica con i capannoni 2/A, 3/B, 8, posta nel tratto di strada privata a mappale 202 ubicata tra i lotti A) e B). In detta fossa settica il capannone in oggetto ha diritto di scarico e concorre nella sua gestione, pulizia e manutenzione.

Alla proprietà venduta compete inoltre l'uso esclusivo del marciapiede lato Nord, in quanto sullo stesso si trovano i contatori di acqua e metano.

- quota di comproprietà indivisa in ragione di 53.53 millesimi sulle seguenti porzioni:

- aree pertinenziali adibite a strade private all'interno del complesso di capannoni a schiera contraddistinte al mappale 202, al quale sono stati incorporati i mappali 118 1/3 e 225;
- appezzamento di terreno pertinenziale da destinare alla Via Carlo Porta e Via Rafredo per la formazione del piazzale Comune da cedere al Comune di Gorgonzola, contraddistinto al mappale 201 al quale sono stati uniti i mappali 118 1/7 - 224 e 228;
- le cabine Enel insistenti sui mappali 235 e 255.

Nell'atto di compravendita è altresì specificato che la proprietà in oggetto è gravata da tutte le servitù che trovasi enunciate nell'atto di compravendita in data 16.11.1989 n. 97679/19719 di rep. Notaio Alfonso Ajello di Milano registrato a Milano il 27.11.1989 al n. 28646 serie 2V e trascritto a Milano 2 il data 6.12.1989 nn. 97457/70230.

Attestato di Prestazione energetica: 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.

2) LOCALIZZAZIONE E STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto risulta libero da persone ma ancora parzialmente occupato da cose.

3) PRATICHE EDILIZIE

Si precisa che l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale ed urbanistica indicata nella perizia di stima dell' Arch. Diego Emilio Fiore, depositata in cancelleria in data 31.01.19, che ad ogni fine deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. **Il CTU per entrambi i due capannoni (indicati dal perito come lotto 1 e 2) ha dichiarato la NON conformità edilizia e catastale.**

In particolare con riguardo al capannone sopra descritto sub a) il perito evidenzia quanto segue.

“Capannone:



- il capannone adibito a magazzino è dotato di due aperture interne (la prima dotata di porta per attraversamento pedonale e di portone avvolgibile in pvc, apribile elettricamente per attraversamento con carrelli elevatori per movimentazione e sollevamento pallets, la seconda dotata di pannelli traslucidi in pvc), che collegano il Lotto 1 (magazzino) con il Lotto 2 (mappale 216 sub. 5001 graffato con mappale 220);
- il corpo adibito a servizi ha distribuzione interna parzialmente differente da quanto rappresentato (servizio igienico collegato a locale doccia);
- dal locale rappresentato come "archivio", mediante muratura di separazione e porta in metallo, si accede a scala in ferro, accessibile anche direttamente dal locale "ufficio", che collega con la copertura del corpo uffici e servizi; la copertura, piana e priva di parapetto e balaustra di sicurezza, è adibita a deposito e non è rappresentata in planimetria in quanto priva di qualsiasi requisito che ne attribuisca s.l.p;
- sul prospetto esterno, in posizione antistante il portone di accesso sino al cancello carraio della recinzione, è stata realizzata ampia tettoia metallica a copertura parziale del cortile recintato, la suddetta tettoia realizzata pressoché in aderenza a lotto diverso ed estraneo (particella 223), non è sanabile in quanto non rispetta le distanze minime di legge con la proprietà confinante (5 mm).

Cabina Elettrica:

- la cabina elettrica posta a cavallo tra le aree destinate a parcheggio dei due Lotti (Lotto 1 particella 221 e Lotto 2 particella 216 sub. 5001 graffata con particella 220) risulta più ampia rispetto a quanto indicato nelle planimetrie allegate all'Autorizzazione edilizia in sanatoria N. 178/91/a del 27.03.1992 (ALL. 12); in particolare la cabina elettrica risulta di lunghezza maggiore (quasi del doppio) rispetto a quanto sanato; inoltre la cabina elettrica non è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Gorgonzola e non è inserita nella mappa vigente."

Si segnala altresì che catastalmente il fabbricato risulta avere Cat. c/3 (laboratori per arti e mestieri) si rileva una discrepanza con quanto indica l'agibilità rilasciata in data 6.02.85 dove viene specificatamente indicato che "il capannone dovrà essere destinato unicamente a deposito.

Con riguardo al capannone sopra descritto sub b) il perito evidenzia quanto segue.

"Si premette che il capannone è diviso in due comparti che di seguito verranno denominati **comparto sud** con accesso da Via Carlo Cattaneo (accesso principale) e **comparto nord** con accesso dalla strada interna Via Gadda; le difformità rilevate sono di seguito indicate.

Capannone comparto sud:

- All'interno del capannone, al di sopra della soletta di copertura del blocco servizi e spogliatoi (ubicato nel lato sud del capannone a destra del portone d'ingresso), è stato realizzato un blocco uffici raggiungibile tramite scala in ferro; tali uffici sono realizzati con pareti perimetrali (verso l'interno del capannone) e tramezzature interne in elementi prefabbricati leggeri, costituite da struttura in alluminio anodizzato e pannellature in laminato e vetri (pareti mobili). La Concessione edilizia in variante n. 71/87 del 21.05.1987 e la successiva autorizzazione di agibilità del 16.12.1987 prescriveva esplicitamente che *"sulla soletta di copertura dei servizi/spogliatoi non dovrà in alcun modo essere depositato materiale di alcun genere"*.

- All'interno del lato sud capannone, a sinistra del portone d'ingresso, è stato realizzato un vano tecnico contenente centrale termica e impianto di riscaldamento a servizio del capannone; il locale è dotato di due livelli ed è realizzato in blocchi di calcestruzzo vibrato con fughe stilate.

- Nella parete est a separazione con il Lotto 1 sono presenti due aperture (la prima dotata di porta per attraversamento pedonale e portone avvolgibile in pvc, apribile



elettricamente per attraversamento con carrelli elevatori per movimentazione e sollevamento pallets, la seconda dotata di pannelli traslucidi in pvc); le due aperture collegano il Lotto 1 (magazzino) con il Lotto 2 (mappale 216 sub. 5001 graffiato con mappale 220).

- Nella parete interna posta a separazione tra il comparto sud e il comparto nord del capannone è presente un ampio portone metallico ad apertura scorrevole.

Capannone comparto nord:

- All'interno del comparto nord del capannone, per tutta la superficie interna, è stato realizzato ampio soppalco (solaio in lamiera grecata su pilastri e travi in ferro, a formare secondo livello interno (piano terra e piano primo); al piano terra l'ambiente è stato suddiviso da una muratura in blocchi portanti di calcestruzzo vibrato con fughe stilate, con formazione di due vasti ambienti: il primo (lunghezza pari a mt. 15,10 circa, larghezza pari a mt. 3,50 circa avente altezza interna di circa 3,40 mt.), a cui si accede tramite il portone metallico scorrevole precedentemente descritto, è utilizzato come deposito e zona di passaggio.

Sul fondo (lato nord) della parete divisoria è presente una porta che collega la seconda ampia porzione al piano terra (lunghezza pari a mt. 15,10 circa, larghezza pari a mt. 10,93 circa e avente altezza interna al controsoffitto di circa 3,30 mt.). In questo secondo ambiente adibito a laboratorio grafico, è presente una bussola a separazione con il portone di accesso nord al capannone (realizzata in pareti mobili simili a quelle utilizzate nel blocco uffici), il blocco servizi (autorizzato nella C.E. a variante n. 71/87 del 21.05.1987) e una scala in ferro (di disegno e dimensioni differenti rispetto a quella autorizzata) che conduce al primo piano del comparto nord (non autorizzato); al primo piano è presente la medesima bussola a separazione con il portone di accesso nord al capannone, di misure pari a circa mt. 14,80 x 15,10 adibito anch'esso a laboratorio grafico e un piccolo ufficio (adibito ad archivio) ubicato sopra il blocco servizi; il piccolo ufficio, realizzato con pareti mobili, risulta autorizzato con C.E. a variante n. 71/87 del 21.05.1987.

Complessivamente la realizzazione del blocco uffici nel comparto sud e la realizzazione del soppalco nel comparto nord ha prodotto un aumento di s.l.p. (non assentita nella C.E. a variante n. 71/87 del 21.05.1987) pari a **mq. 239,60** circa.

Cabina elettrica:

- la cabina elettrica posta a cavallo tra le aree destinate a parcheggio dei due Lotti (Lotto 1 particella 221 e Lotto 2 particella 216 sub. 5001 graffiata con particella 220) risulta più ampia rispetto a quanto indicato nelle planimetrie allegate all'Autorizzazione edilizia in sanatoria N. 178/91/a del 27.03.1992; in particolare la cabina elettrica risulta più lunga pressoché del doppio rispetto a quanto sanato; inoltre la cabina elettrica non risulta censita al catasto dei fabbricati del Comune di Gorgonzola e non inserita nella mappa vigente".

Si segnala altresì che catastalmente il fabbricato risulta avere Cat. D (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) si rileva una discrepanza con quanto indica l'agibilità rilasciata in data 16.12.87 dove l'immobile viene definito "artigianale". Si deve pertanto presentare una rettifica catastale da D/8 a C/3

Il perito segnala che la cabina elettrica ubicata tra le aree esterne a parcheggio dei capannoni non risulta censita catastalmente né inserita in mappa, inoltre precisa che – salvo quanto espressamente indicato come non sanabile - è possibile la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate



Si precisa -per quanto occorra- che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per perfezionare le pratiche di sanatoria edilizia e catastale relative agli interventi segnalati dal perito.

4) LE SPESE

Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura e imposte di bollo per copie sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, le spese di cancellazione d'ipoteche e pignoramento sono a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 comma II c.c.

CUSTODE GIUDIZIARIO

L'avv. Daniela Sartore è stato altresì nominato custode giudiziario; per visionare l'immobile telefonare dalle ore 16.30 alle ore 18.30 (tel.02-5516820) oppure inviare mail al seguente indirizzo aste.avvsartore@gmail.com indicando nell'oggetto RGE 1325/2018.

ULTERIORI PRECISAZIONI

- Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge verranno eseguite le pubblicità previste nell'ordinanza di delega e/o in successivi provvedimenti giudiziari. Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.
- Tutte le attività che, a norma degli articoli 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato presso il proprio Studio; rientrano, in particolare, tra tali attività quelle riguardanti la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'aggiudicatario, il deposito del mandato in caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'assunzione di debito ex art 508 e 585 c.p.c., l'istanza di assegnazione ex art. 590 c.p.c., il versamento del prezzo e/o la consegna del documento comprovante l'avvenuto versamento del prezzo stesso da parte dell'aggiudicatario, sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2 comma, c.p.c.. Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo Studio del sottoscritto Avvocato, telefonando nell'orario 16.30/18.30 (tel.02-5516820); la perizia dell'immobile è disponibile anche via internet sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Milano, 24 maggio 2021

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. DANIELA SARTORE