

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - ORDINARIA
GIUDICE DOTT.SSA TRENTINI

ORIGINALE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nel giudizio di divisione endoesecutivo n. **2071/2024 R.G.** 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, dott.ssa Caterina Trentini, 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 della seguente unità immobiliare costituente il lotto unico:
in **Comune di Milano, via Cerano n. 8**

appartamento al piano primo, composto tre locali oltre cucina e servizi, con annessi due spazi di solaio al piano terzo (sottotetto), censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **472**, particella **169**, subalterno **704**, via Cerano n. 8, piano 1-3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 114 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita Euro 929,62.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: prospetto su cortile comune, prospetto su cortile alla particella 170, proprietà di terzi, prospetto su proprietà di terzi con al di là via Cerano e corridoio comune.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario dei due spazi di solaio: corridoio comune di accesso, proprietà di terzi, prospetto su proprietà di terzi con al di là via Cerano e proprietà di terzi.

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

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **13 febbraio 2025 alle ore 12,00** con collegamento al sito internet “<https://astepubbliche.notariato.it>” gestito da Notartel in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base, ridotto di un quinto, come stabilito nell’ordinanza di delega emessa dal Giudice dell’esecuzione, è fissato in **Euro 537.600,00 (cinquecentotrentasettemilaseicento/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di Euro **5.000,00 (cinquemila/00)**.

Custode degli immobili pignorati è stato nominato il professionista delegato 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 degli immobili. A tal fine, 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 Galileo s.p.a., intestato alla "Giudizio di divisione n. 2071/2024 R.G.", utilizzando il seguente codice **IBAN: IT 85 Y 03267 01600 000100000777** 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 di identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno

c) copia del documento di 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 di 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 di 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 13 febbraio 2025 a partire dalle ore 12,00.

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 403.200,00 (quattrocentotremiladuecento/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 5.000,00 (cinquemila).**

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 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 "*Giudizio di divisione n. 2071/2024 R.G.*".

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.

Per quanto riguarda la presenza di contratti di locazione aventi ad oggetto tali immobili, si riporta quanto rilevato dall'esperto arch. Stefania Lucchini nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Milano non ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, nessun contratto d'affitto intestato al debitore esecutato/comproprietario in qualità di dante causa”*.

Si informano gli interessati all'acquisto che nel corso del sopralluogo effettuato dal custode giudiziario il 3 ottobre 2023, veniva rilevata la presenza del comproprietario dell'immobile all'interno dell'appartamento, coniuge superstite della comproprietaria deceduta. A tale riguardo si rileva la presenza anteriore al decesso della *de cuius* del sequestro conservativo, convertito in pignoramento.

Si fa presente che, allo stato attuale, lo stato di occupazione è rimasto invariato.

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.

A tale riguardo, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella relazione tecnico-estimativa: *“La costruzione del complesso immobiliare è iniziata antecedentemente al 1967. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in data 05.02.2020 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme*

dal punto di vista urbanistico/edilizio. L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno. 7.1.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune. Dall'atto di compravendita delle unità identificate ai precedenti subb. (20-21) si evince "le opere di costruzione dell'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1967 e che successivamente non sono stati eseguiti, anche nelle parti condominiali dell'edificio, interventi tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni edilizie, autorizzazioni o permessi di costruire oppure tali da richiedere la presenza di denunce di inizio attività". La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Milano in base alla documentazione acquisita ha prodotto le seguenti pratiche edilizie:

in riferimento alla:

-Licenza Edilizia n. 3012/53 del 30 novembre 1953 (Atti Municipali 212661/40667) è pervenuto:

per lavori di: Costruzione di fabbricato di tre e quattro piani fuori terra ad uso di abitazione con annesso magazzino di Via Voghera 9 e Via Cerano 8.

Intestata alla -omissis- protocollata in data 30.11.1953 Tra i documenti pervenuti, si segnala:

-domanda per opere edilizie;

-elaborati grafici (ai nn.31472);

-relazione tecnico descrittiva;

-rilascio Licenza Edilizia del 30.11.1953 Riferito limitatamente a corpo unico;

-Licenza Edilizia n. 509/55 del 08 marzo 1955 (Atti Municipali 99978/22975) è pervenuto per lavori di modifica opere autorizzate con Licenza in atti 212661/48667/53 intestata alla Società -omissis- protocollata in data 08.03.1955.

Tra i documenti pervenuti, si segnala:

-domanda per opere edilizie;

-elaborati grafici variante;

-relazione e certificato di collaudo;

-rilascio Licenza Edilizia del 08.03.1955

-relazione di terza visita per licenza di occupazione eseguita il 08.06.1955 (tecnico sanitario);

*-relazione di terza visita per licenza di occupazione eseguita il 11.11.1954 (tecnico);
-Licenza di occupazione n. 581 atti PG 88760/19452 -1957 a decorrere dal 24.05.1957.*

Riferito limitatamente a corpo unico:

*-opere Interne n. 727/93 del 11 giugno 1993 (prot. gen. N. 0155296400 del 14.06.1993);
per lavori di: opere interne (art.26).*

Tra i documenti pervenuti, si segnala:

-domanda e relazione tecnica di asseverazione;

-elaborato grafico

-richiesta/Rilascio certificazione

*Riferito limitatamente a: corpo unico (con pregressi identificativi catastali)”.
Per quanto concerne le difformità urbanistiche, edilizie e catastali, si richiama quanto*

accertato dal suddetto arch. Stefania Lucchini nella summenzionata perizia di stima:

“Conformità edilizia.

Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata. Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della pratica di opere interne sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

Unità immobiliare:

-leggere difformità murarie, leggere difformità nella distribuzione dei tavolati interni con generazioni, in alcuni tratti, di ispessimenti murari che dovranno essere verificati se di natura architettonica o strutturale. Sul punto si segnala che non è stato possibile rilevare in modo completo il disimpegno notte ed il locale ripostiglio data la presenza di armatura fissa a tutta altezza, la planimetria di autorizzazione rivela la presenza di pilastratura strutturale che andrà verificata con lo stato dei luoghi.

-dato che il fabbricato è sottoposto all'intervento di efficientamento energetico non si è potuto rilevare la consistenza del balcone - nessuna quota è stata individuata nelle licenze edilizie; la stessa è stata desunta in via orientativa e non definitiva dalla misura a righello rilevata dalla planimetria di autorizzazione 1993.

-nella planimetria di autorizzazione non sono state riportate le quote delle porte interne;

-i locali bagni ed il ripostiglio presentano una luce di cm 070/210-060/210;

-leggere difformità nelle dimensioni delle aperture finestrate in parte riscontrate corrette nelle dimensioni riportate nella licenza edilizia di variante;

-nel locale soggiorno è presente una seduta in muratura/o arredo fisso, a discapito di una minor consistenza del locale;

-l'attuale locale cucina non è dotato di canna di esalazione fumi e vapori, sul posto si veda il RE art. 108 del vigente RE (2014);

-si segnala che il locale bagno per una porzione (ovvero per quel tratto ove posati gli apparecchi sanitari presenta una larghezza di cm 108 circa, inferiore ai limiti consentiti dal RE art. 97 (ovvero lato minimo cm 120); presente altresì un gradino;

-la planimetria dell'art. 26 presenta un'apertura (con probabile posa di porta come si evince dalla rappresentazione grafica) fra il locale soggiorno e disimpegno; in loco la porta risulta sostituita da un arco in muratura senza porta; la stessa dovrà essere posata per garantire la presenza della doppia porta al disimpegno. Presenza di arco in muratura anche fra l'ingresso del locale cucina con il soggiorno;

-nel locale bagno (padronale) è presente un gradino ove collocati i sanitari; anche in questo caso la modifica ha definito una larghezza (per un tratto inferiore ai cm 120);

-presenza di controsoffitto nel disimpegno notte con corpi illuminanti ad altezza cm 270 circa da pavimento; probabile presenza di controsoffitto anche nell'ingresso (gli abbassamenti vengono descritti nella descrizione lavori della domanda di art. 26, ma non rappresentati graficamente);

-la proprietà riferisce che la porta di ingresso (quella non utilizzata) risulta tamponata dall'interno;

-la planimetria ultima di autorizzazione segnala un'altezza interna unità di cm 300, in loco da locale a locale si rilevano le seguenti altezze: 272, 290-291-293 circa; nota perito: dalla sez. T della Licenza Edilizia 1953 il taglio sul fabbricato (non in luogo della unità oggetto di relazione) si evince un'altezza di piano di cm 290 circa.

Vano solaio:

dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della autorizzazione edilizia - atti di fabbrica di modifica - sono emerse le seguenti osservazioni /difficoltà:

-il piano sottotetto in generale sul fabbricato risulta presente ma non compartato, ovvero non son presenti i vari locali ; nel caso di specie, attualmente i due vani solaio oggetto di relazione sono definiti da un unico vano, oltre tutto non presente neanche la delimitazione con il corridoio comune; presente piccola apertura sulla copertura (per

ciascuna unità); all'esito dei lavori di manutenzione straordinaria in corso sarà necessario con apposito strumentazione eseguire un corretto riconfinamento dei luoghi; si segnala che i restanti vani (di terzi) risultano definiti da leggero materiale ligneo.

La scheda catastale riporta, per ciascuna unità, un'altezza minima a 0.00 in luogo dei cm 0.40 rilevati ove battuto; si rileva un'altezza massima all'incirca di cm 212/226 battuta alla definizione - circa- della proprietà in corrispondenza del corridoio comune che risulta pavimentato.

Nota perito: al seguito delle eventuali se necessarie regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, per quanto sopra segnalato dovrà essere presentata un eventuale aggiornamento della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Regolarizzazione: accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo.

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate).

Costo professionista: € 3.500.00.

Totali costi oneri/professionali € 4.500,00 circa.

Nota perito: solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all'istruttoria per la verifica dell'accertamento di conformità.

Nota perito: si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito: si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria. (spese tutte nulla escluso già comprese nel

prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica).

Per le difformità che possono interessare parti comuni è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione).

Conformità catastale

Conformità catastale: *riscontrata, ad eccezione di quanto sotto riportato...*

Unità Immobiliare:

-planimetria catastale presentata il 28.06.2016 registrata all' UTE di Milano con scheda di variazione 120088.16. pratica n. mi0334582 fusione diversa distribuzione degli spazi in terni. Nota: non presente elaborato planimetrico.

Unità immobiliare:

-dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria catastale sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

-la scheda catastale rappresenta correttamente la distribuzione dei locali e la destinazione d'uso; sulla planimetria catastale viene riportata l'altezza di cm 290;

-i vani di solaio, in luogo non risultano in numero di due ma un unico locale, oltre tutto non definito rispetto alle parti comuni. Da aggiornare, una volta completato o ripristinato lo stato autorizzato le altezze corrette;

-sulla planimetria non sono riportate le due finestrelle.

Regolarizzazione:

-rifacimento della scheda catastale (mediante pratica DOCFA) a seguito di autorizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato, o solo per migliore identificazione grafica; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento) e passaggi di voltura;

-eventuali regolarizzazioni in aggiornamento (pro quota-condominiali) già considerate nel prezzo di cessione.

Costo professionista: € 500,00.

Nota perito: la visura è correttamente intestata, in mancanza della denuncia di successione della debitrice. Dovrà essere presentata regolare denuncia e voltura della quota sull'estratto di mappa l'intero fabbricato di cui l'unità oggetto di relazione ne è parte è identificato.

Nota: si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione”.

Si ritiene opportuno richiamare quanto accertato dal suddetto esperto alle pagine tre e seguenti dell'elaborato peritale: *“Il fabbricato, dove insiste l'unità oggetto di relazione è composto da 3 piani fuori terra con piano interrato e sottotetto; il complesso formato da più corpi di fabbrica (3) è stato realizzato nei primi anni 50; al progetto iniziale è succeduto una variante e l'attuale unità risulta essere la fusione di due unità immobiliari distinte e separate. Attualmente, il complesso posto in angolo fra la Via Voghera e la Via Cerano è sottoposto ad un intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico iniziato nell'agosto 2023. L'unità oggetto di relazione, è scaturita dalla fusione con altre due unità immobiliari nel 1993; dalla valutazione dei luoghi e dallo stato della conservazione, l'alloggio successivamente non è mai stato riammodernato nel tempo se non nel rinnovo dei cicli pittorici.*

-struttura: fondazioni continue sotto le murature piene con plinti sotto pilastri di colmo in c.a.;

-muratura di elevazione fino all'imposta del piano terreno in calcestruzzo ordinario di cemento, strutture di elevazione da piano sino alla copertura, muratura d'ambito ordinaria di mattoni pieni. Pilastri in c.c.; solai di piano in struttura mista di laterizi e nervature di c.a.;

-facciate attualmente: verso strada zoccolo in cemento pietrificante, e intonaco pietrificanti a colori chiari per i piani superiori

accesso: presente ingresso pedonale al civico 8, ingresso alla corte da Via Voghera 9 e su servizio di portierato;

-scala condominiale di collegamento ai vari piani;

-ascensore: non presente;

-portineria: presente con servizio di portierato di mezza giornata;

-condizioni generali dello stabile: in corso di riammodernamento con incentivi statali”.

Si fa presente agli interessati all’acquisto quanto dichiarato dall’esperto alla pagina quattro della relazione tecnico-estimativa: *“Impianti: tutti da verificare/accertare nessuna certificazione di conformità impianti o dichiarazione di rispondenza (in aggiornamento)....Si segnala macchia di umidità sul plafone del bagno di servizio, per la quale la proprietà riferisce di essere stata risolta”.*

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 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.entietribunali.it" e "www.aste.immobiliare.it", "www.immobiliare.it", "www.trovocasa.corriere.it" "www.trovoaste.corriere.it", "www.legalmente.net", "www.venditepubblichenotarili.notaariato.it", www.avvisinotarili.notaariato.it" e nella sezione annunci del sito "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 "Repubblica", "Metro", "Corriere della Sera" e "Leggo".

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 21 novembre 2024

Il Professionista Delegato
e Custode Giudiziario
Avv. Francesco De Zuani