

Avv. Francesco De Zuani
20121 Milano - Via Festa del Perdono 1
Tel.: 02.87236666 - 02.87236868
francesco.dezuani@milano.pecavvocati.it
studiolegaledezuani@fastwebnet.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. BOERCI

ORIGINALE

NUOVO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **2101/2014 R.G.E.**, l'avv. Francesco De Zuani con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott. Boerci, 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 **Cesare Correnti n. 26**

appartamento al piano primo composto da tre locali oltre cucina e servizi, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **436**, particella **26**, subalterno **726**, via Cesare Correnti n. 26, piano 1, zona censuaria 1[^], categoria A/2, classe 5[^], consistenza 5 vani, superficie catastale totale 99 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita Euro 1.626,84.

Coerenze da Nord - Est in senso orario: altro fabbricato alla particella 27, prospetto su via Cesare Correnti, unità immobiliare di proprietà di terzi, pianerottolo, vano scala e ascensore comuni, prospetto su cortile comune alla particella 26 ed altro fabbricato alla particella 24.

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

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **11 marzo 2025 alle ore 10,00** con collegamento al sito internet "*www.astetelematiche.it*" gestito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a..

Il prezzo base, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **Euro 884.000,00 (ottocentoottantaquattromila/00)**.

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

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

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

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

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il **prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento che dovrà essere indicato in 120 giorni** (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo, in cui possono inserirsi esclusivamente numeri, andranno indicate le undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "**Procedura esecutiva n. 2101/2014 R.G.E.**", utilizzando il seguente codice **IBAN: IT 75 D 03267 01600 000100000900** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

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

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

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

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

-in caso di offerta formulata da più persone,

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

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il

mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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

L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il giorno 11 marzo 2025 a partire dalle ore 10,00.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, 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 663.000,00 (seicentosessantatremila/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 "*Procedura esecutiva n. 2101/2014 R.G.E.*".

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

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

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

a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

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

L'immobile sopra descritto viene messo in vendita al prezzo come libero.

Per quanto riguarda la presenza di contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile sopra descritto, si riporta quanto rilevato dall'esperto arch. Cristina Marchesi nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 24/07/2024, e da quanto appreso sul posto, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa, risulta contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 10 ottobre 2019, della durata di anni quattro dal 1 ottobre 2019 al 30 settembre 2023, rinnovabili per ulteriori anni quattro, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - Ufficio territoriale di Milano 5 il 14 ottobre 2019 al n. 011363 - serie 3T, in data successiva al pignoramento...”*.

Si informano gli interessati all'acquisto che l'immobile, al momento del sopralluogo effettuato alla presenza dell'esperto estimatore il 19 luglio 2024 risultava utilizzato da terzi in forza del suddetto contratto di locazione stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare e pertanto non opponibile alla suintestata esecuzione immobiliare.

Si dà atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione dello stabile ove è ubicato l'immobile è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella relazione tecnico-estimativa: *” 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie). Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente sottoposto ad interventi di ristrutturazione, cambi d'uso e frazionamento delle varie unità in data posteriore al 1 settembre 1967, come riportati nel titolo di provenienza e come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti a seguito di Istanze Accesso atti Edilizi presentate per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed*

eventuale Abitabilità) e per le successive pratiche per modifiche presentate per il bene in oggetto.

Per quanto riguarda gli atti di fabbrica gli stessi sono risultati irreperibili; è stata unicamente rinvenuta, presso l'Archivio storico del Castello, un'autorizzazione della Commissione Ornato del 1941 ad eseguire i lavori + il tipo grafico della facciata su Cesare Correnti, come riferito dal tecnico ("Il fabbricato è molto antico e ho trovato solo una facciata che viene rifatta nel 1841 su una preesistenza, in questi anni non esiste l'abitabilità ma solo l'autorizzazione - ad eseguire lavori - della Commissione d'Ornato"). Non rinvenuto il Certificato di abitabilità. Successivamente, per il fabbricato e l'immobile in oggetto, sono state rinvenute dagli uffici preposti del Comune di Milano e dell'Ufficio Condonò (come citate nel rogito), le seguenti pratiche edilizie:

- Opere di ristrutturazione dell'intero fabbricato eseguite in forza di Autorizzazione Edilizia in Silenzio/Assenso presentata al Comune di Milano il 30 dicembre 1993 - PG 7892/1993 e variante presentata in data 25 marzo 1997 - PG 5840.170/1997 - RI 14847/1997. Note: nel titolo di provenienza è riportato inoltre: "...ed è stata fornita la dichiarazione di ultimazione lavori con certificato di collaudo finale protocollato in data 28 marzo 1997 al n. 0077537.400". Si riporta che la dichiarazione fine lavori ed il collaudo non sono stati inviati alla scrivente dagli Uffici preposti.

N.B: la suddetta pratica edilizia con tipi grafici è stata inviata via PEC in formato digitale alla scrivente dagli uffici preposti del Comune di Milano. Si riporta che gli Uffici preposti hanno iniziato un'operazione di scansione delle pratiche edilizie presenti nei loro archivi e per tali pratiche, che vengono trasmesse dietro pagamento di volta in volta deciso dagli uffici stessi a seconda della quantità degli allegati, gli stessi non consentono la visione cartacea sul posto di tali fascicoli. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

Nella suddetta pratica viene inoltre citata la seguente:

- Domanda di condono (Concessione edilizia in sanatoria) presentata in data 30/06/1986 n. 351656 prot.. Note: si riporta che la suddetta Domanda di Condonò per "cambio d'uso da residenza a commercio per 47 mq al piano 1°", fra altre, non si è conclusa e non è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria poiché la documentazione presentata risultava carente di: documentazione catastale.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso senza opere (da Ufficio ad abitazione) di cui alla comunicazione in data 29 luglio 1999 n. PG 22.299.170/99, citata nel titolo di compravendita, si riporta che la suddetta pratica non è stata rinvenuta dagli uffici preposti Edilizia Privata del Comune di Milano, come da lettera per atti "indisponibili" ricevuta dalla scrivente in data 14/08/2024 e riportante quanto segue: "In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante l'ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interni interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti P.G. 22299.170/1999 relativi allo stabile richiesto risultano indisponibili." N.B.: la scrivente non si assume responsabilità su quanto prodotto e/o per le informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

Successivamente, per l'immobile in oggetto, sono state presentate le seguenti Comunicazioni:

- *Comunicazione di Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie contestuali PG. 42995/2019 del 30/09/2019 Progr. 33956/2019 per: "Mutamento di destinazione d'uso da Ufficio ad Abitazione. Note: si precisa che nella suddetta comunicazione (a pag. 2) viene riportato: "lo stato di fatto rilevato è conforme a quello assentito dall'ultimo titolo edilizio abilitativo n. 22299.170/1999"; tale pratica è risultata tuttavia irreperibile.*

Note: sempre nella suddetta Comunicazione si fa riferimento ad altro cambio d'uso senza opere del 2002, non rinvenuta dagli Uffici. Note: la suddetta comunicazione con elaborato grafico è stata gentilmente inviata alla scrivente dallo studio del Geometra incaricato (non essendo la suddetta Comunicazione presente nelle pratiche presentate dal 2003 ad oggi presso il servizio di consultazione online di "ricerca Pratiche Edilizie" del Comune); tuttavia non si è potuto verificare la presenza di eventuali osservazioni, richieste di integrazioni o dinieghi da parte degli Uffici preposti. Con riserva di immediata integrazione qualora venisse rinvenuta la suddetta pratica (a seguito di Istanza accesso atti) o si ricevano comunicazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti.

- *Si riporta inoltre che, a parere della scrivente e come anche confermato dai tecnici degli uffici preposti interpellati, una comunicazione di cambio d'uso senza opere contestuali, poiché eseguita mediante una semplice "Comunicazione" (quindi non con un "titolo*

edilizio” ad es. SCIA o “comunicazione asseverata” ad es. CILA), non consolidi, urbanisticamente, un cambio d’uso effettivo (problematica che potrebbe evidenziarsi anche, ad esempio, nel caso di successiva eventuale rivendita del bene). La scrivente consiglia pertanto al futuro eventuale acquirente di presentare di una pratica edilizia asseverata con contestuale cambio di destinazione d’uso”.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si riporta quanto dichiarato dal predetto esperto nella perizia di stima: *“7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale. Non si è potuto verificare l’esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi originari (ante 1928) poiché, per il fabbricato, sono stati rinvenuti, dagli uffici preposti (Archivio civico del Castello), unicamente i tipi grafici del fronte su Via Cesare Correnti. La scrivente ha provveduto pertanto a reperire presso l’Ufficio cartaceo storico del Catasto la planimetria di impianto dell’originario sub. 7 del 1955 (ad abitazione), poi variato e frazionato nei subb. 503 e 504 e poi variati nel sub. 710, 716 e attuale sub. 726 con i successivi cambi d’uso (in parte non rinvenuti). Alla data del sopralluogo (19/07/2024) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all’elaborato grafico allegato alla Comunicazione per cambio d’uso da ufficio ad abitazione del 2019 (ricevuti dallo studio del Geometra incaricato) ed alla scheda catastale in atti del 01/10/2019 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).*

Le differenze consistono in:

-formazione di pareti in cartongesso con vano porta per creazione seconda camera in porzione dell’originario soggiorno;

-nel suddetto elaborato grafico non è inoltre raffigurata la porzione di controsoffitto nel corridoio, raffigurata invece nei tipi grafici del 1997.

Pertanto l’eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell’iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle modifiche riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria (SCIA) e relativo aggiornamento catastale con contestuale cambio di destinazione d’uso. Tali documentazioni, comprese di aggiornamento catastale, oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve

eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste”.

Si riporta quanto precisato dall'esperto alla pagina nove della relazione di stima: *“Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti. Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 20/05/2024 e del 01/10/2024 (all. 5-Ispezione ipotecaria) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami. Si riporta unicamente che la trascrizione relativa al Sequestro conservativo del 2013 riportata nel certificato notarile (Trascrizione a Milano 1 nn. - omissis - del 16/01/2013 sequestro preventivo ex. art 321 c.p.p. e 104 disp. att del 17/12/2012 numero di repertorio 1359/2011 emesso dal Tribunale di Rimini a favore: Erario dello Stato Sede Roma (RM) gravante, fra maggior consistenza, anche sull'immobile in oggetto - ex sub 716) è stata annotata di revoca in data 05/12/2022 come segue: annotazione presentata il 05/12/2022 Servizio di P.I. di Milano 1 registro particolare n. -omissis- registro generale n. -omissis- Tipo di atto: 0700 - revoca del sequestro preventivo”.*

Si rendono edotti gli interessati all'acquisto della dichiarazione della parte acquirente riportata nell'atto di provenienza allegato alla succitata perizia di stima: *“Dichiara inoltre, sempre la parte acquirente di essere a conoscenza dell'esistenza del vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano di cui all'atto in data 12 maggio 1997 in autentica Notaio dr Angelo Giordano di Milano rep. n. 43558, depositato in atti dello stesso Notaio con verbale in data 15 maggio 1997 rep. n.43575/15644, trascritto a Milano 1 il 16 maggio 1997 ai nn. - omissis - “.*

Riguardo alla certificazione energetica, si fa presente che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque

esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano altresì gli interessati all'acquisto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si fa comunque avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "www.entietribunali.it" e "www.aste.immobiliare.it", "www.immobiliare.it", "www.venditepubbliche notarili.notariato.it", "www.avvisinotarili.notariato.it", "www.trovocasa.corriere.it", "www.trovoaste.it", "www.legalmente.net" e nella sezione annunci dei siti "www.repubblica.it" si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

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

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.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal

Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano, via Festa Del Perdono 1

Per informazioni:

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

E-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, li 7 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco De Zuani