

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III
GIUDICE DOTT. PURICELLI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **3955/2013 R.G.E.** promossa da
Unicredit Credit Management Bank s.p.a.

ORIGINALE

contro: - indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto
Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 -

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. Giacomo Puricelli alle operazioni di vendita del sotto descritto immobile con
ordinanza emessa il 18 ottobre 2018, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita del seguente bene immobile in un unico lotto:

in Comune di **Milano via Accademia n. 53**:

appartamento al piano secondo composto da due locali oltre servizio, il tutto censito
nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **275**, particella **312**, subalterno **602**, via Accademia n. 53, piano 2, zona
censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale
45 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita 296,96.

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via Accademia, appartamento di
proprietà di terzi, ballatoio comune e appartamento di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato
arch. Antonio Sacchetti.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto per il 22 novembre 2019 alle ore 10,00**
presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1**.

Il prezzo base, ridotto di un decimo come stabilito nell'ordinanza di delega emessa
dal Giudice dell'esecuzione è fissato in **Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 1.000,00 (mille/00)**.

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato l'avv. Francesco De Zuani il quale 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.

A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita al custode con congruo anticipo.

Gli offerenti dovranno presentare in busta chiusa l'offerta di acquisto in bollo dell'importo vigente presso lo Studio in **Milano via Festa del Perdono n. 1, il 21 novembre 2019, esclusivamente dalle ore 9,00 ed entro le ore 13,00**.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, ovvero, se fatta da persona giuridica, dovranno essere indicati: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, il tutto appositamente certificato da visura aggiornata rilasciata dal competente Registro delle Imprese. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

La dichiarazione di offerta sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, dovrà, inoltre contenere l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

Offerta minima pari ad Euro 39.000,00 (trentanovemila/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "*Procedura Esecutiva n. 3955/2013 R.G.E.*" inserito nella busta chiusa, insieme all'offerta di acquisto sottoscritta, ed alla fotocopia di un proprio valido documento di identità.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:

- nome e cognome di chi presenta la busta;
- nome e cognome del Professionista Delegato;
- data della vendita.

All'udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c. ed indicate nella summenzionata ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta, salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si aprirà una gara tra gli offerenti a partire dall'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita senza incanto.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente.

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima, risulterà inferiore al prezzo a base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo 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. 3955/2013 R.G.E.*".

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

In merito all'attuale stato occupativo, si informano gli interessati all'acquisto che l'immobile è disabitato e nella disponibilità della debitrice esecutata.

Per quanto concerne la presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si richiama quanto accertato dall'esperto arch. Alessandro Sacchetti nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata da parte degli interessati all'acquisto unitamente a tutti i documenti allegati: *"All'atto del sopraluogo si è constatato che l'immobile è libero da persone e la sig.ra -omissis- dichiara che l'immobile è stato affittato per un certo periodo e a seguito di sgombero con forza pubblica si è liberato nel 2015. La stessa ha dichiarato che avrebbe fornito documentazione contrattuale e disdetta compreso sentenza del G.I. dello sfratto esecutivo ma nulla allo scrivente è stato fornito malgrado i tentativi solleciti eseguiti. Si veda quanto sopra riportato in merito al punto Debitori. Ora l'immobile risulta libero da persone ma non da cose lasciate dagli inquilini sfrattati a forza. Si veda richiesta di documentazione allegato al verbale di sopraluogo ALLEGATO 6. Altresì l'Esecutato dichiara che ad oggi non esistono contratti di affittanza pendenti. Il CTU dichiara che alla richiesta formale di documentazione in tal senso l'Esecutato non ha fornito alcuna scrittura privata di accordi di affittanza. Pertanto non risultano residenti e occupanti l'immobile esecutato".*

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 fa altresì presente 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.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si dà atto che la costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal nominato esperto nella succitata perizia di stima: *“A seguito delle richieste inoltrate dello scrivente in data 01/10/2015 Pg. 523167/2015 al Comune di Milano settore tecnico Accesso agli Atti via Bernina 12, si è rilevato quanto visionato e pervenuto.*

Da visura atti di fabbrica. L'edificio in cui è posto l'immobile pignorato è stato costruito dai signori -omissis- entrambi domiciliati in via Accademia 53 a Milano. L'edificio è stato realizzato in due fasi distinte. La prima relativa alla conversione in edificio residenziale di una struttura adibita a magazzini e depositi aperti, sita nel cortile sul retro dell'edificio residenziale affacciato su via Accademia 53. Questa prima fase è stata realizzata dopo aver ottenuto Licenza di Esecuzione delle opere, dal Comune di Lambrate settore Edilizia privata in data 05/12/1924 prot. 126171. In seguito poi del verbale di terza visita del 16/11/1925 ottengono nulla osta di occupazione in data 21/12/1925 per 9 unità ad uso industria e abitazione al piano terra e 10 unità con la stessa destinazione al piano primo. La seconda fase coincidente con la realizzazione di un secondo piano residenziale a soprizzo dell'edificio di cui sopra concesso a seguito dell'ottenimento di Licenza di Esecuzione delle opere, dal Comune di Lambrate settore Edilizia privata in data 08/05/1929 atti n° 51678/1929 e in data 03/05/1930 atti n° 56351/1930. Si sono dunque dati corso ai lavori di esecuzione del soprizzo. Il verbale di terza visita per la licenza di occupazione risulta redatto in prima istanza dall'ispettore comunale in data 22/08/1931 che prescrive di provvedere per ogni appartamento di latrina propria e in seguito di fognature da constatare. A Tale richiesta per la quale la committenza presenta un aggiornamento delle tavole non è stato dato seguito in quanto per eseguire ciò sarebbe stato necessario evacuare i piani terra a primo già

costruiti e locati a ceti poco abbienti. ...Tale proposta fu in seguito accolta dal comune infatti la licenza di occupazione è del 1935. In seconda ispezione dell'ufficio sanitario in data 24/06/1935 riscontrando tutto regolare. In data 08/07/1935 viene rilasciata Licenza di Occupazione. L'intero fabbricato risulta dunque realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge n 765 del 6/08/1967.... Lo scrivente ha richiesto la ricerca atti di modifiche successive all'immobile per le seguenti anteriorità con le seguenti risultanze comunicate dall'ufficio comunale preposto:

-decennio 1996-2005 domanda p.g. 523167/15 del 01/10/2015. Nulla figura essere stato presentato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. Comunicazione inviata a mezzo fax il 28/10/2015;

-decennio 2006 - 2015 domanda p.g. 523191/15 del 29/09/2015. Nel merito alla richiesta al CTU nulla è pervenuto a risposta su tale decennio da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Essendo che lo scrivente è a conoscenza della DIA presentata nel 2006 per opere interne già precedentemente citata e visto che i ripetuti solleciti fatti presso gli uffici di via Bernina 12 non sortivano risposte e altresì l'esecutato negava le mie telefonate, ha presentato istanza di visura presso lo sportello protocollo della Zona 3 di decentramento il 21/01/2016 Pg. 32778/2016. A seguito di ricerche fatte dal funzionario della Zona 3 nulla è risultato esserci in archivio si vedano risposte del 29/01/2016 Pg. 62190/2016 e del 15/02/2016. Fallito anche questo tentativo il CTU dopo diverse ricerche rintraccia il collega arch. -omissis-, che da alcuni anni non esercita più la libera professione, ma che all'epoca fu il tecnico incaricato al progetto e D.L. delle opere interne di cui alla DIA del 27/03/2006 Pg. 298037/2006 sopra citata. Grazie alla cortese collaborazione del collega vengo in possesso delle copie dei disegni allegati alla DIA.

Ufficio Condoni edilizi. A seguito della consultazione dello scrivente in data 18/01/2016 al Comune di Milano settore Condoni edilizi via Edolo 19, si è rilevato quanto di seguito.

Non risulta presentata alcuna pratica di condono per l'immobile pignorato dalla costruzione ad oggi. Il CTU a seguito della visita di sopralluogo dichiara che

l'appartamento si configura diverso da come realizzato con l'edificazione del fabbricato.

Conformità urbanistico-edilizia. Dall'accesso agli atti di fabbrica si è rilevato che l'edificio è stato edificato tra il 1924 e il 1935 in due fasi distinte. Prima si è chiesta la trasformazione di botteghe e magazzini in abitazioni sviluppate al pino terra e primo 1924-25. Tale documentazione è conservata presso l'Archivio Storico Biblioteca Trivulziana al Castello Sforzesco, luogo in cui è stata visionata. In seguito si è realizzato il sopralzo dell'edificio costruendo un secondo piano di residenza 1929-35. Per il sopralzo parte in cui si trova l'immobile eseguito in seguito alla Richiesta di Licenza per opere edilizie del 04/04/1929 con P.g. 10140/1929 si è ottenuto il visto di nulla osta alla realizzazione in data 08/05/1929 atti n° 51678/1929 e in data 03/05/1930 atti n° 56351/1930. Si sono dunque dati corso ai lavori di esecuzione del sopralzo. In data 22/08/1931 prima e in data 24/06/1935 poi nel Verbale di Terza visita viene espresso esito di regolarità dell'immobile. In fine in data 08/07/1935 viene data Licenza di Occupazione. Nella documentazione ritrovata in atti di fabbrica le tavole di progetto presentate e approvate avevano alloggi mono locale con servizi igienici comuni aperti sul ballatoio esterno. Posto ciò lo stato dei luoghi dell'immobile peritato oggi si configurano diversi dal distributivo presentato in origine di cui agli atti di fabbrica. Oggi l'immobile è un bilocale, a seguito dell'accorpamento tra due precedenti distinte unità attigue, e possiede un bagno interno ad uso esclusivo. Tale configurazione attuale è il frutto di due diversi interventi. Il primo ha interessato l'accorpamento delle due unità attigue originariamente denominate al catasto con il sub 20 e 21, aprendo così una porta interna e divenendo così il nuovo sub 602. Di tale accorpamento lo scrivente non è stato in grado di ritrovare la relativa documentazione in atti di modifiche interne presso l'amministrazione comunale mentre la modifica catastale è avvenuta nel 1980 a nome della sig.ra -omissis- che lo scrivente ipotizza come una dei nipoti della coppia che ha realizzato l'edificio nel 1929. Il secondo intervento ha interessato il servizio igienico che è stato inglobato all'interno del bilocale ampliandolo e creando un antibagno di accesso. Queste seconde opere interne sono di recente realizzazione prima dell'atto di acquisto dell'immobile della sig.ra -omissis-. Esse riguardano la DIA presentata

dal sig. -omissis- in data 27/04/2006 con Pg. 298037/2006 presso il Comune Zonale 3 decentramento di cui l'Amministrazione non trova più copia in atti. La documentazione urbanistica degli stessi è in possesso dell'Esecutato per sua ammissione durante il sopralluogo tanto che la stessa ha consegnato copia della sola domanda senza le tavole di disegno rifiutandosi in seguito di fornire tali disegni allo scrivente. Il CTU aveva comunque richiesto accesso agli atti di fabbrica e modifiche successive presso l'amministrazione comunale e confidava di recuperarli in tal modo. In seguito è emerso dal Comune che tali atti non sono stati ritrovati dallo stesso presso gli archivi. Tuttavia dopo lunga e dispendiosa ricerca lo scrivente è venuto in possesso delle tavole di progetto presentato rintracciando il tecnico asseverante ora non più attivo. Grazie alla cortesia di quest'ultimo lo scrivente ha potuto visionare i disegni allegati per verificarne la conformità o meno con lo stato di fatto. Lo scrivente riscontra difformità urbanistica delle opere previste in progetto e quanto realizzato. Pertanto si dichiara la non conformità urbanistico edilizia. Difformità e Regolarizzazione: Tale abuso è sanabile con istanza di Sanatoria di opere interne per mezzo della presentazione di CILA e il pagamento di una sanzione. Si segnalano dunque all'acquirente le difformità da sanare. Ai sensi delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche e alla luce delle nuove norme in materia del PGT vigente i locali dell'immobile non risultano a norma come di seguito:

1) porte di accesso all'immobile, le porte di accesso previste in progetto sono due una per ogni ambiente come lo erano in stato di fatto, al sopralluogo la porta esterna che da sulla camera da letto si presenta tamponata e chiusa sul lato interno e l'impianto del gas passante su tale settore di muro. Pertanto va rimosso il tamponamento e ripristinata la porta di accesso. Altresì se l'acquirente intendesse avere la porta chiusa; allora in sede di presentazione di sanatoria dovrà concordare in accordo con il comune se possibile adempiere alla sanatoria e contemporaneamente presentare un progetto di riqualificazione in variante. Il comune anziché chiedere due pratiche: la sanatoria prima, poi una nuova CILA; potrebbe accettare una sola pratica.

2) si segnala altresì che il lato minore del bagno misura 117 cm al livello sopra piastrelle di rivestimento e 115 cm al livello sotto. Il nuovo PGT del comune di

Milano Art. 97 richiede che il lato minore di un bagno debba essere minimo 120 cm. Altresì la norma prevede una tolleranza di errore delle misure effettive di cantiere del 2% che per la misura 117 sarebbe in difetto di 0,6 cm misura risibile ai fini della definizione di non conformità. Al proposito lo scrivente non ritiene di valutare un costo di rimozione del rivestimento o peggio lo spostamento della parete del bagno al fine di allargare il tutto in quanto ciò viene già compensato dal minor costo dell'immobile da ristrutturare preso come riferimento per la stima.

In difformità dei regolamenti in materia di superamento delle barriere architettoniche: L. n° 13 del 09/01/1989, L.R. n° 6 del 20/02/1989, D.M. n° 236 del 14/06/1989; i seguenti punti:

3) la porta di comunicazione interna tra i due ambienti soggiorno e camera da letto era prevista in progetto come di stato di fatto era di 80 cm di larghezza mentre quella peritata in loco è di 65 cm.

4) le porte del bagno e dell'antibagno erano previste di larghezza di 80 cm e sono state realizzate da 70-72 cm. Per entrambi i punti 2 e 3 le opere dovranno prevedere la rimozione delle porte attuali, l'allargamento del foro passante con larghezza 80 cm e il rifacimento delle stesse.

5) tra l'antibagno e il bagno vi è uno scalino. Per l'eliminazione del quale si possono profilare due ipotesi a parere dello scrivente. La prima che già ci fosse uno scalino per entrare nel wc originario per contenere la turca e in seguito per i lavori di cui alla DIA del 2006 per risparmio si sia mantenuto tale scalino. La seconda che il solaio in legno abbia esigui spessori di massetto che non permettano l'inserimento dello scarico del water sotto traccia pavimento. Se ricorre il primo caso i lavori da eseguire sarebbero semplici con la sola demolizione e rifacimento del pavimento del bagno con parziale integrazione delle piastrelle ancorché il rifacimento degli impianti di scarico e carico acqua dei sanitari. Se ricorre il caso secondo in tal caso si potrebbe operare in vari modi o nell'ottica di una ristrutturazione radicale alzare il piano di tutto l'alloggio visto che dall'ingresso oggi è minore di qualche centimetro rispetto al piano del ballatoio condominiale rifatto recentemente. Oppure in maniera meno invasiva specchiare tutti i sanitari del lato destro attuale al lato sinistro impiegando vasi ceramici sospesi. Il tutto come previsto in progetto di DIA. Difformità e Regolarizzazione: Tali difformità

sono sanabili con istanza di Sanatoria di opere interne per mezzo della presentazione di CILA e il pagamento di una sanzione. Si stimano dei costi di massima per la sistemazione delle difformità di cui sopra precisando: che tali importi non costituiscono un preventivo di spesa reale possibile solo a fronte di una approfondita analisi dei prezzi necessari all'operazione stessa, che certe lavorazioni di miglioramento che seguirebbero sono già contemplate nel prezzo di riferimento di stima dell'immobile da ristrutturare. Pertanto il punto 4 verrà valutato un importo simbolico a forfè a titolo più di risarcimento che di effettivo costo del rifacimento:

- 1) demolizione muratura in tramezza e ripristino spalle e pavimento: € 1.300,00;
deviazione dell'impianto del gas e relativa certificazione: € 700,00;
 - 3) rifacimento porta soggiorno letto e ripristino pavimento: € 900,00;
 - 4) rifacimento porte bagno e ripristino pavimento: € 1.800,00;
 - 5) eliminazione scalino bagno per soluzione meno invasiva: € 2.800,00
- Totale 1 IVA esclusa: € 7.500,00.

Si stimano inoltre i costi per la sanatoria e le spese tecniche per la presentazione della Comunicazione di Inizio attività edilizia Libera Asseverata CILA:

- 1) costo del tecnico per la presentazione della CILA: € 2.500,00
 - 2) Costo della multa per la sanatoria (salvo conguagli) ai sensi del Art. 6 com. 7 DPR 380/2001 aggiornato al 2015 Totale 2: € 1.000,00;
- Totale 2 IVA esclusa: € 3.500,00.

I valori sopra esposti non comprendono l'IVA di legge che andrà commisurata a seconda del regime fiscale del soggetto richiedente e delle possibili riduzioni per IVA agevolata in capo ai lavori per ristrutturazione edilizia abitativa.

Si vedano le tavole di cui in ALLEGATO 16 tavole: 4, 5, 6.

Nota: Le regolarizzazioni dovranno essere effettuate dal nuovo proprietario ovvero dall'acquirente entro il termine di 120 gg dall'emissione del decreto di Trasferimento come previsto dal D.L. n° 146 del 23 aprile 1985.

Conformità catastale. A fronte del sopralluogo eseguito lo stato dei luoghi confrontato e con la planimetria catastale attuale si rileva quanto segue: La pianta dell'alloggio posta in catasto non è conforme allo stato dei luoghi.

La pianta risulta conforme al distributivo di progetto di cui alla DIA 27/04/2006 al Pg. 298037/2006 presentata a nome -omissis- di cui agli atti di fabbrica

Si segnala che presso l'Agenzia del Territorio di Milano è stata visionata dallo scrivente in data 24/02/2016 la busta cartacea dell'immobile al Foglio 275 e Particella 312 sub. 20 e 21 per verificare lo stato d'uso e l'esatta corrispondenza di quanto presentato in origine e quanto oggi presente in banca dati con lo stato dei luoghi. E risulta quanto segue.

Alloggio di cui al sub 20 prima scheda presentata: il primo accatastamento dell'immobile fu eseguito in data 31/01/1940 con scheda n 9804903 e partita n 134183 a nome ditta sig.ra -omissis- vedova -omissis-, sulla scheda l'immobile è dichiarato ad uso abitativo categoria A/9 classe 5 e la pianta dell'alloggio è composta da un unico ambiente mentre il wc comune all'esterno come da disegno presentato per la domanda di licenza di costruzione. Pertanto il WC risulta in comune con altri subalterni. Il possesso dell'immobile è dichiarato per: Costruzione. Alloggio di cui al sub 20 seconda scheda presentata: un secondo accatastamento dell'immobile fu eseguito in data 04/03/1957 con scheda n 0584421 e partita n 134183 a nome ditta sig.ra -omissis- figlia di -omissis- sulla scheda l'immobile è dichiarato ad uso abitativo e la pianta dell'alloggio riportata non coincide perfettamente con la precedente e viene dichiarata tenere valida la vecchia scheda vedi sopra. Il possesso dell'immobile è dichiarato per: Divisione. Alloggio di cui al sub 21 prima scheda presentata: il primo accatastamento dell'immobile fu eseguito in data 31/01/1940 con scheda n 9804933 e partita n 134183 a nome ditta sig.ra -omissis- vedova -omissis-, sulla scheda l'immobile è dichiarato ad uso abitativo categoria A/9 classe 5 e la pianta dell'alloggio è composta da un unico ambiente mentre e il wc viene ricavato all'interno ma con accesso dal di fuori per renderlo comune come da disegno presentato per la domanda di licenza di costruzione. Pertanto il WC risulta in comune con altri subalterni. Il possesso dell'immobile è dichiarato per: Costruzione. Alloggio di cui al sub 21 seconda scheda presentata: un secondo accatastamento dell'immobile fu eseguito in data 04/03/1957 con scheda n 0584419 e partita n 134183 a nome ditta sig.ra -omissis- figlia di -omissis-, sulla scheda l'immobile è dichiarato ad uso abitativo e la pianta dell'alloggio riportata non coincide perfettamente con la

precedente e viene dichiarata tenere valida la vecchia scheda vedi sopra. Il possesso dell'immobile è dichiarato per: Divisione. Fusione di alloggio da sub 20 e 21 al nuovo sub 602 terza scheda presentata: il terzo accatastamento dell'immobile fu eseguito in data 16/06/1980 con scheda n° MI0037540 e partita n° 134183 a nome ditta sig.ra -omissis- (forse figlia della sig.ra -omissis-). Sulla scheda l'immobile è dichiarato ad uso abitativo e la pianta dell'alloggio è composta da due ambienti; in uno dei quali è ricavato il wc che rimane con accesso dall'esterno come da disegno presentato per la domanda di licenza di costruzione. Si riscontra tuttavia una difformità di pianta in quanto le finestre vengono segnate come porte e viceversa. Pertanto il WC risulta aperto all'esterno ma non è specificato se d'uso comune come era specificato con la prima scheda presentata. Alloggio di cui al sub 602 quarta scheda presentata: il quarto accatastamento dell'immobile fu eseguito in data 20/06/2006 con scheda n° MI0404810 e partita n° 134183 a nome ditta sig. -omissis-. Sulla scheda l'immobile è dichiarato ad uso abitativo e la pianta dell'alloggio è composta da due ambienti; in uno dei quali è ricavato il wc con antibagno e con accesso dall'interno come da disegno presentato con DIA del 27/03/2006 pg. 298037. Si riscontra la corretta corrispondenza delle porte e delle finestre. Quindi qui il WC risulta interno e ad uso esclusivo dell'abitazione. Si dichiara la non conformità catastale con lo stato di fatto

Regolarizzazione. A seguito della regolarizzazione edilizia di cui al paragrafo precedente automaticamente si otterrà la conformità catastale senza altri oneri.

Nota: Le regolarizzazioni dovranno essere effettuate dal nuovo proprietario ovvero dall'acquirente entro il termine di 120 gg dall'emissione del decreto di Trasferimento come previsto dal D.L. n° 146 del 23 aprile 1985".

Si dà atto che la Procedura ha acquisito la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'unità immobiliare posta in vendita (indice di prestazione energetica (IPE): 597,76 kWh/m²a - classe energetica: G).

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 un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani "*Leggo-Milano*" e "*Corriere della Sera*".

Inoltre, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "www.trovoaste.it" e "www.legalmente.net", 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.

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

lunedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 18,00

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 16 settembre 2019

Il professionista delegato
e custode giudiziario
Avv. Francesco De Zuani