

Avv. Francesco De Zuani  
20122 Milano - Via Festa del Perdono 1  
Tel - Fax 02.45482769  
Tel. 02.87236868 - fax 02.66983648  
Cell. 348.2228522  
francesco.dezuani@fastwebnet.it

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**  
**SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. GIACOMO PURICELLI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1161/2018 R.G.E.**, promossa da NEMO SPV **ORIGINALE**  
s.r.l.

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 sottodescritto immobile con  
ordinanza emessa il 22 gennaio 2020, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che si procederà alla vendita dei seguenti immobili in tre lotti:

---

**LOTTO A**

in Comune di **Milano**, via **San Vittore n. 37**:

appartamento al piano rialzato composto da due locali e servizi, censito nel catasto  
fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **384**, particella **223**, subalterno **816**, via San Vittore n. 37, piano T, scala B,  
zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale totale  
58 mq, superficie catastale totale escluse aree soperte 58 mq, rendita Euro 1.138,79.

Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi, unità immobiliare al subalterno  
817, pianerottolo-scale e ascensori comuni e prospetto su cortile comune alla particella  
221- subalterno 701.

**LOTTO B**

in Comune di **Milano**, via **San Vittore n. 37**:

appartamento al piano rialzato composto da un locale e servizi, censito nel catasto  
fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **384**, particella **223**, subalterno **817**, via San Vittore n. 37, piano T, scala B, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 48 mq, superficie catastale totale escluse aree soperte 48 mq, rendita Euro 759,19.

Coerenze da nord in senso orario: proprietà di terzi, cortile comune alla particella 222-subalterno 701 (rampa box), particella 247-subalterno 701 (tettoia comune), unità immobiliare al subalterno 818, pianerottolo comune e unità immobiliare al subalterno 816.

### **LOTTO C**

in Comune di **Milano**, via **San Vittore n. 37**:

appartamento al piano rialzato composto da un locale e servizi, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **384**, particella **223**, subalterno **818**, via San Vittore n. 37, piano T, scala B, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 58 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita Euro 1.138,79.

Coerenze da Nord in senso orario: unità immobiliare al subalterno 817, prospetto su tettoia comune alla particella 247-subalterno 701, altra proprietà alla particella 227, prospetto su cavedio interno comune alla particella 226-subalterno 701 e proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella relazione tecnico-estimativa (e relativi allegati) depositata in atti e redatta dall'esperto nominato, Arch. Luca Bocchini.

A tal fine

### **AVVISA**

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **27 novembre 2020** presso l'*"Eco Teatro"* in **Milano**, via **Fezzan n. 9** per il seguente orario:

-ore **9,00 LOTTO A**: il prezzo base, come stabilito nella predetta ordinanza di delega, è fissato in Euro **230.000,00 (duecentotrentamila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara Euro **4.000,00 (quattromila/00)**.

-ore **13,00 LOTTO B**: è fissato in Euro **200.000,00 (duecentomila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara Euro **3.000,00 (tremila/00)**.

Il prezzo base, come stabilito nella predetta ordinanza di delega, relativo al **LOTTO - ore 17,00 LOTTO C**: è fissato in Euro **270.000,00 (duecentomila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara 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 dell'immobile.

A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita all'avvocato delegato con congruo anticipo.

Gli offerenti dovranno presentare in busta chiusa l'**offerta di acquisto in bollo** dell'importo vigente presso lo Studio **Milano, via Festa del Perdono n. 1**, il **giorno 26 novembre** 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 LOTTO A pari ad Euro 172.500,00 (centosettantaduemilacinquecento/00).**

**Offerta minima LOTTO B pari ad Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00).**

**Offerta minima LOTTO C pari ad Euro 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: “*Procedura Esecutiva n. 1161/2018 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 del soggetto il quale 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 nell’ordinanza del Giudice dell’Esecuzione, previa determinazione sull’ammissibilità delle offerte.

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, ex art. 588 c.p.c., 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'esperienza 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. 1161/2018 R.G.E.*".

\*\*\*

## **LOTTO A**

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'unità immobiliare si trova nella detenzione del custode giudiziario il quale ha sostituito le chiavi con l'ausilio del fabbro.

In merito alla eventuale presenza di contratti di locazione aventi ad oggetto il sopra descritto immobile si riporta quanto accertato dall'esperto arch. Luca Bocchini nella relazione tecnico-estimativa, che costituisce parte integrante del presente avviso, alla quale si fa espresso rinvio e che deve essere consultata unitamente a tutti i documenti allegati: "*Durante il sopralluogo peritale è stato possibile verificare che l'appartamento non era in condizioni da poter essere utilizzato, se non come un deposito di materiali di risulta, come anticipato. A seguito di verifica presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano 1, Desio e Monza, non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione inerente all'immobile in oggetto*".

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 rendono altresì edotti 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 da 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, l'edificazione dello stabile ove è ubicato l'immobile sopra descritto è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella succitata perizia di stima: *“Dalle verifiche svolte presso il Comune di Milano risulta che il complesso edilizio originario fu costruito in base alla Licenza Edilizia n. 76168 del 12/10/1925 e nulla osta all’Abitabilità n. 751 del 30/04/1927. L’assetto attuale deriva da lavori di risanamento conservativo, con traslazione di slp con frazionamento e cambio di destinazione d’uso e costruzione di un autosilo interrato meccanizzato. I lavori in oggetto furono assistiti dai titoli edilizi di seguito riportati: 1)DIA del 29/03/2010 PG 251584/2010; 2)DIA in Variante del 23/12/2010 PG 993970/2010 con integrazione del 11/01/2011 PG 15083/2011;3) SCIA in Variante del 05/10/2012 n. 625384/2012; 4)SCIA in Variante del 02/11/2012 n. 703400/2012; 5)Comunicazione di file lavori e certificazione di collaudo finale del 17/12/2012 PG 818303/2012. Non è stata rinvenuta alcuna richiesta di agibilità con riferimento ai titolo edilizi in elenco. Dalla consultazione dei titoli elencati risulta che il titolo edilizio più recente che riguarda il bene costituente il Lotto A è quello di cui al punto 3) in elenco e rispetto ad esso è stata eseguita la valutazione della conformità edilizia”.*

Per quanto concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dell'unità immobiliari sopra descritta, si richiama integralmente il contenuto della relazione tecnico-estimativa redatta dall'arch. Luca Bocchini: *“Dal raffronto dello stato di fatto con il progetto depositato risulta che le lavorazioni parzialmente seguite presentano le seguenti difformità rispetto al progetto: ribassamento del plafone del disimpegno e del bagno, con altezza libera dei locali accessori maggiore di metri 2,40. Le difformità*

rilevate sono di natura secondaria e pertanto sanabili. Nel quadro generale dei lavori di completamento da eseguire potranno essere sanate le difformità mediante deposito di una pratica edilizia CILA tardiva e per il completamento dei lavori, previa corresponsione dell'oblazione prevista per legge di €. 1.000,00, ai sensi dell'art.6 comma 7 DPR 380/2001 come modificato dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 5), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164. In questo modo sarà possibile eseguire la sanatoria ed eseguire tutte le lavorazioni necessarie al completamento dell'unità residenziale. Conformità catastale. Nella scheda catastale vigente è riportato lo stato di progetto e, pertanto, le difformità edilizie evidenziate nel paragrafo che precede configurano anche difformità di natura catastale. La scheda catastale dell'appartamento dovrà essere aggiornata". Si riporta altresì quanto indicato dal predetto esperto alla pagina quattordici della succitata relazione di stima: "Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente. Trascrizione del 12/12/2012 - Registro Particolare 45170 Registro Generale 62701, Milano 1; Pubblico Ufficiale: Quaggia Luciano. Atto unilaterale d'obbligo edilizio Repertorio 233120 del 06/12/2012 a favore di: Comune di Milano, C.F.:01199250158 Proprietà Per 1/1 contro: -omissis- proprietà per 1/1.

---

Gravante sulla piena proprietà per l'intero delle unità:

- posti auto: dal sub. 880 al sub. 906 (compresi);
- abitazioni: dal sub. 814 al sub. 818 (compresi), dal sub. 821 al sub.845 (compresi) e sub. 879. Atto unilaterale di asservimento di pertinenzialità dei posti auto meccanizzati costruiti nei piani interrati alle unità ad uso abitazione in autentica di firme per Notaio Luciano Quaggia Repertorio 233120 Raccolta 46602, registrato a Milano 4 il 12/12/2012 n. 22422 Serie 1T. Si evidenzia che nell'atto sono elencate, sia le unità ad uso autorimessa, oggetto di asservimento di pertinenzialità, sia le unità ad uso abitazione (tra cui anche i sub 816; 817; 818; 821; 835 oggetto della presente procedura), a cui le prime vengono associate, ma non vi è specificazione dell'associazione rispettiva di ciascuna autorimessa a ciascuna abitazione".

Si fa 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 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma, della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che, per quanto concerne la documentazione relativa alla certificazione energetica delle unità immobiliari poste in vendita, in seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015), contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell'Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: "lettera c) "i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015 "Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3", pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari. Si precisa infine 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.

## **LOTTO B**

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'unità immobiliare si trova nelle detenzione del custode giudiziario il quale ha sostituito le chiavi con l'ausilio del fabbro.

In merito alla eventuale presenza di contratti di locazione aventi ad oggetto il sopra descritto immobile si riporta quanto accertato dall'esperto arch. Luca Bocchini nella relazione tecnico-estimativa, che costituisce parte integrante del presente avviso, alla quale si fa espresso rinvio e che deve essere consultata unitamente a tutti i documenti allegati: *"Durante il sopralluogo peritale è stato possibile verificare che l'appartamento non era in condizioni da poter essere utilizzato ed era libero. A seguito*

*di verifica presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano 1, Desio e Monza, non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione inerente all'immobile in oggetto".*

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 rendono altresì edotti 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 da 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, l'edificazione dello stabile ove è ubicato l'immobile sopra descritto è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella succitata perizia di stima: *"Dalle verifiche svolte presso il Comune di Milano risulta che il complesso edilizio originario fu costruito in base alla Licenza Edilizia n. 76168 del 12/10/1925 e nulla osta all'Abitabilità n. 751 del 30/04/1927. L'assetto attuale deriva da lavori di risanamento conservativo, con traslazione di slp con frazionamento e cambio di destinazione d'uso e costruzione di un autosilo interrato meccanizzato. I lavori in oggetto furono assistiti dai titoli edilizi di seguito riportati: 1)DIA del 29/03/2010 PG 251584/2010; 2)DIA in Variante del 23/12/2010 PG 993970/2010 con integrazione del 11/01/2011 PG 15083/2011;3) SCIA in Variante del 05/10/2012 n. 625384/2012; 4)SCIA in Variante del 02/11/2012 n. 703400/2012; 5)Comunicazione di file lavori e certificazione di collaudo finale del 17/12/2012 PG 818303/2012. Non è stata*

*rinvenuta alcuna richiesta di agibilità con riferimento ai titoli edilizi in elenco. Dalla consultazione dei titoli elencati risulta che il titolo edilizio più recente che riguarda il bene costituente il Lotto B è quello di cui al punto 3) in elenco e rispetto ad esso è stata eseguita la valutazione della conformità edilizia”.*

Per quanto concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dell’unità immobiliari sopra descritta, si richiama integralmente il contenuto della relazione tecnico-estimativa redatta dall’arch. Luca Bocchini: *“Dal raffronto dello stato di fatto con il progetto depositato risulta che le lavorazioni parzialmente seguite presentano le seguenti difformità rispetto al progetto: ribassamento del plafone del disimpegno e del bagno, con altezza libera dei locali accessori maggiore di metri 2,40. Le difformità rilevate sono di natura secondaria e pertanto sanabili. Nel quadro generale dei lavori di completamento da eseguire potranno essere sanate le difformità mediante deposito di una pratica edilizia CILA tardiva e per il completamento dei lavori, previa corresponsione dell’oblazione prevista per legge di €. 1.000,00, ai sensi dell’art.6 comma 7 DPR 380/2001 come modificato dall’art. 17, comma 1, lett. c), n. 5), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164. In questo modo sarà possibile eseguire la sanatoria ed eseguire tutte le lavorazioni necessarie al completamento dell’unità residenziale. Conformità catastale. Nella scheda catastale vigente è riportato lo stato di progetto e, pertanto, le difformità edilizie evidenziate nel paragrafo che precede configurano anche difformità di natura catastale. La scheda catastale dell’appartamento dovrà essere aggiornata”.*

Si riporta altresì quanto indicato dal predetto esperto alla pagina quattordici della succitata relazione di stima: *“Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente. Trascrizione del 12/12/2012 - Registro Particolare 45170 Registro Generale 62701, Milano 1; Pubblico Ufficiale: Quaggia Luciano. Atto unilaterale d’obbligo edilizio Repertorio 233120 del 06/12/2012 a favore di: Comune di Milano, C.F.:01199250158 Proprietà Per 1/1 contro: -omissis- proprietà per 1/1.*

*Gravante sulla piena proprietà per l’intero delle unità:*

- *posti auto: dal sub. 880 al sub. 906 (compresi);*
- *abitazioni: dal sub. 814 al sub. 818 (compresi), dal sub. 821 al sub.845 (compresi)*

*e sub. 879. Atto unilaterale di asservimento di pertinenzialità dei posti auto meccanizzati costruiti nei piani interrati alle unità ad uso abitazione in autentica di firme per Notaio Luciano Quaggia Repertorio 233120 Raccolta 46602, registrato a Milano il 12/12/2012 n. 22422 Serie 1T. Si evidenzia che nell'atto sono elencate, sia le unità ad uso autorimessa, oggetto di asservimento di pertinenzialità, sia le unità ad uso abitazione (tra cui anche i sub 816; 817; 818; 821; 835 oggetto della presente procedura), a cui le prime vengono associate, ma non vi è specificazione dell'associazione rispettiva di ciascuna autorimessa a ciascuna abitazione".*

Si fa 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 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma, della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che, per quanto concerne la documentazione relativa alla certificazione energetica delle unità immobiliari poste in vendita, in seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015), contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell'Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: "lettera c) "i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015 "Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3", pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari. Si precisa infine 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.

## LOTTO C

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'unità immobiliare si trova nelle detenzione del custode giudiziario il quale ha sostituito le chiavi con l'ausilio del fabbro.

In merito alla eventuale presenza di contratti di locazione aventi ad oggetto il sopra descritto immobile si riporta quanto accertato dall'esperto arch. Luca Bocchini nella relazione tecnico-estimativa, che costituisce parte integrante del presente avviso, alla quale si fa espresso rinvio e che deve essere consultata unitamente a tutti i documenti allegati: *“Durante il sopralluogo peritale è stato possibile verificare che l'appartamento era occupato da una persona, probabilmente in virtù di un affitto breve. Non veniva esibito alcun contratto di locazione. A seguito di verifica presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano 1, Desio e Monza, è stato possibile rinvenire presso l'UT Desio l'esistenza del contratto di locazione registrato al n.7616 il 30/10/2017. L'UT Desio con mail del 19/09/2018 comunicava che il contratto suddetto risultava già risolto in data 28/02/2018.*

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 rendono altresì edotti 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 da 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, l'edificazione dello stabile ove è ubicato l'immobile sopra descritto è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella succitata perizia di stima: *“Dalle verifiche svolte presso il Comune di Milano risulta che il complesso edilizio originario fu costruito in base alla Licenza Edilizia n. 76168 del 12/10/1925 e nulla osta all’Abitabilità n. 751 del 30/04/1927. L’assetto attuale deriva da lavori di risanamento conservativo, con traslazione di slp con frazionamento e cambio di destinazione d’uso e costruzione di un autosilo interrato meccanizzato. I lavori in oggetto furono assistiti dai titoli edilizi di seguito riportati: 1)DIA del 29/03/2010 PG 251584/2010; 2)DIA in Variante del 23/12/2010 PG 993970/2010 con integrazione del 11/01/2011 PG 15083/2011;3) SCIA in Variante del 05/10/2012 n. 625384/2012; 4)SCIA in Variante del 02/11/2012 n. 703400/2012; 5)Comunicazione di file lavori e certificazione di collaudo finale del 17/12/2012 PG 818303/2012. Non è stata rinvenuta alcuna richiesta di agibilità con riferimento ai titoli edilizi in elenco. Dalla consultazione dei titoli elencati risulta che il titolo edilizio più recente che riguarda il bene costituente il Lotto C è quello di cui al punto 3) in elenco e rispetto ad esso è stata eseguita la valutazione della conformità edilizia”.*

In punto di difformità urbanistiche, edilizia e catastali, si richiama quanto dichiarato dall'arch. Luca bocchini alla pagina trentuno della predetta perizia di stima: *“Dal raffronto dello stato di fatto con il progetto depositato e con le norme vigenti si riscontrano le seguenti criticità:*

- a) difforme costruzione di tavolati e porta finalizzati alla formazione di un ambiente privo di areazione e ventilazione naturale, non idoneo alla permanenza delle persone;*
- b) difforme formazione di cassone per impianti e/o strutture;*
- c) difforme formazione di ribassamenti dei plafoni del bagno e dell’antibagno, con altezza libera dei locali superiore a metri 2,70. Le difformità di cui ai punti b), c) sono di natura secondaria e pertanto sono sanabili. Anche le difformità di cui al punto a) sono di natura secondaria e possono essere sanate, ma al riguardo si informa che oggetto della sanatoria sarà la legittimazione di un ambiente non idoneo per la permanenza delle persone. In altre parole, a seguito della sanatoria, l’ambiente in*

oggetto, comunque, non potrà essere utilizzato come una camera. Nella grafica che segue si evidenziano sommariamente le difformità riscontrate. Per quanto fin qui esposto, in base alla documentazione rinvenuta, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità staggita. Per quanto rilevato, sarà necessario depositare una pratica CILA tardiva, previa corresponsione dell'oblazione prevista per legge di €. 1.000,00, ai sensi dell'art.6 comma 7 DPR 380/2001 come modificato dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 5), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164. In questo modo sarà possibile sanare la condizione attuale dell'unità staggita, nei limiti delle normative igieniche vigenti. Conformità catastale. Nella scheda catastale vigente è riportato lo stato di progetto, pertanto, le difformità edilizie evidenziate nel paragrafo che precede configurano anche difformità di natura catastale. La scheda catastale dell'appartamento dovrà essere aggiornata".

Si informano gli interessati all'acquisto che l'esperto arch. Luca Bocchini ha Per quanto concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dell'unità immobiliari sopra descritta, si richiama integralmente il contenuto della relazione tecnico-estimativa redatta dall'arch. Luca Bocchini: "All'interno del monocale attualmente risultano realizzati abusivamente dei tavolati che formano un ambiente di cospicue dimensioni, simile ad una camera da letto, ma privo di finestre sull'esterno. Si evidenzia che detto ambiente, a causa della mancanza delle finestre, non è dotato dei requisiti igienici, prescritti dalle vigenti normative, per consentire la permanenza delle persone al suo interno e pertanto non sarà utilizzabile come una camera. Si rileva un fenomeno incipiente di imbibizione del parquet nei pressi del piatto doccia e qualche difetto nella tinteggiatura nei pressi della cappa aspirante dell'angolo cottura. Cionondimeno, l'appartamento si presenta bene".

Si riporta altresì quanto indicato dal predetto esperto alla pagina quattordici della succitata relazione di stima: "Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente. Trascrizione del 12/12/2012 - Registro Particolare 45170 Registro Generale 62701, Milano 1; Pubblico Ufficiale: Quaggia Luciano. Atto unilaterale d'obbligo edilizio Repertorio 233120 del 06/12/2012 a favore di: Comune di Milano, C.F.:01199250158 Proprietà Per 1/1 contro: -omissis- proprietà per 1/1.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero delle unità:

- *posti auto: dal sub. 880 al sub. 906 (compresi);*
- *abitazioni: dal sub. 814 al sub. 818 (compresi), dal sub. 821 al sub.845 (compresi) e sub. 879. Atto unilaterale di asservimento di pertinenzialità dei posti auto meccanizzati costruiti nei piani interrati alle unità ad uso abitazione in autentica di firme per Notaio Luciano Quaggia Repertorio 233120 Raccolta 46602, registrato a Milano 4 il 12/12/2012 n. 22422 Serie 1T. Si evidenzia che nell'atto sono elencate, sia le unità ad uso autorimessa, oggetto di asservimento di pertinenzialità, sia le unità ad uso abitazione (tra cui anche i sub 816; 817; 818; 821; 835 oggetto della presente procedura), a cui le prime vengono associate, ma non vi è specificazione dell'associazione rispettiva di ciascuna autorimessa a ciascuna abitazione".*

Si fa 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 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma, della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che, per quanto concerne la documentazione relativa alla certificazione energetica delle unità immobiliari poste in vendita, in seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015), contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell'Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: "lettera c) "i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015. "Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3", pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari. Si precisa infine 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>" e sui siti internet "[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)" - "[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)", e nella sezione annunci del sito [repubblica.it](http://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 altresì pubblicato sui quotidiani: "Corriere della Sera edizione Lombardia" e "*Leggo - Milano*".

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

Cell. 348.2228522

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

e-mail: [francesco.dezuani@fastwebnet.it](mailto:francesco.dezuani@fastwebnet.it)

Milano, 16 settembre 2020

Il Professionista Delegato  
e Custode Giudiziario  
Avv. Francesco De Zuani

