

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE III**

**GIUDICE DOTT. SSA CHIEFFO**

**ORIGINALE**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari nn. **4141/2012 e 903/2019** 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.ssa Idamaria Chieffo alle operazioni di vendita del sottodescritto immobile in data 21 ottobre 2021, 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 **Latisana n. 6**, appartamento al piano terra composto da due locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano interrato, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **191**, particella **3**, subalterno **30**, via Latisana n. 6, zona censuaria 2, piano T-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 53 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita Euro 410,58.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: proprietà di terzi, cortile comune, scale e pianertottolo comuni e proprietà di terzi.

Coerenze del vano di cantina da Nord in senso orario: terrapieno, proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede e locale comune.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successive integrazioni depositate in atti e redatti dall'esperto, arch. Daniele Agostinelli.

A tal fine

**AVVISA**

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **giorno 22 marzo 2022** alle ore **15,00** con collegamento al sito internet "[www.logicbid.com.it](http://www.logicbid.com.it)" gestito da Logicbid s.r.l. in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base dell'immobile determinato dal Giudice dell'esecuzione è pari ad Euro **98.000,00 (novantottomila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara Euro **1.500,00 (millecinquecento/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. A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita all'avvocato delegato 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:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) 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);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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 similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi

esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente risiede 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. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Procedura esecutiva n. 4141/2012 R.G.E.", utilizzando il seguente codice **IBAN: IT49 X030 6901 7981 0000 0006 619** 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 minorenni 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.

g) 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.

**h) L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il giorno 22 marzo 2021 a partire dalle ore 9,00.**

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 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00).**

1) 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.;

2) In caso di pluralità di offerte:

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 la busta.

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.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 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., 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, con il rilancio minimo di Euro 1.500,00 (millecinquecento).

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

i) 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 via pec 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.

j)L'aggiudicatario dovrà depositare 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. 4141/2012 R.G.E.*".

Il termine per il versamento è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

k)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.

l)Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione

dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

m) 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 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 viene posto in vendita al prezzo come libero.

In merito all'attuale stato occupativo, si informano gli interessati all'acquisto che l'appartamento è abitato da un debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Per quanto riguarda l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto dichiarato dal nominato esperto arch. Daniele Agostinelli nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“L'Esperto, ottemperando all'incarico del Giudice, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Milano di verificare l'esistenza di contratti registrati con dante causa i Signori -omissis- relativamente all'immobile sito in Milano, Via Latisana n. 6 (Allegato 3). Successivamente, via e-mail, l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 2), rispondeva che “dagli atti in nostro possesso, relativamente agli immobili segnalati, non risultano contratti di locazione in essere registrati a nome dei Sigg. -omissis-, in qualità di dante causa”. (Allegato 4)”*.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, lo stabile in cui è ubicato l'immobile de quo risulta essere stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal predetto esperto nella relazione di stima: *“Pratiche Edilizie. Il sottoscritto Esperto, in esecuzione al precedente incarico descritto in premessa, in data 12/10/2016, ha protocollato, presso l'Ufficio preposto del Comune*



di Milano richiesta di accesso agli atti relativa all'edificio ed all'unità immobiliare in oggetto. Successivamente detto Ufficio contattava lo scrivente per invitarlo a consultare i documenti richiesti. In data 08/11/2016 il Funzionario comunale consegnava al perito il fascicolo relativo al complesso edilizio di Via Latisana 6 (denominata "Nuova Via di P.R. all'epoca della costruzione). Relativamente all'edificio ed in particolare all'unità immobiliare oggetto di trattazione, il sottoscritto Esperto ha reperito le seguenti pratiche:

- "Licenza per opere edilizie" del 14/10/1947 (atti n. 145065/20100/1947);
- "Licenza per opere edilizie" (variante) del 27/12/1948 (atti n. 158363/25161/1948);

L'organismo edilizio, dopo il deposito della richiesta della "licenza di occupazione" da parte della società proprietaria dell'area -omissis- ha ricevuto tale licenza in data 18/06/1952. Si allega tutta la documentazione reperita (Allegato 11). Al fine di accertarsi che, nel periodo intercorso tra il precedente incarico ed il conferimento dell'attuale, non fossero state presentate pratiche edilizie, in data 04/03/2020 il sottoscritto Esperto ha protocollato istanza di accesso agli atti relativa al periodo 2010-2020. Il giorno 07/04/2020 l'Ufficio preposto rispondeva: "In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, in base ai dati indicati, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia, relativamente al decennio 2010/2020" (Allegato 12)".

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: "Conformità edilizia-urbanistica. Confrontato lo stato di fatto, riscontrato durante il citato sopralluogo eseguito in sito con la situazione urbanistico edilizia rilevata attraverso la visura del corrispondente fascicolo relativo all'unità immobiliare oggetto di trattazione, lo scrivente perito ha rilevato le seguenti difformità:

- sono stati demoliti i tavolati divisorii tra il corridoio ed il soggiorno,
- realizzato servizio igienico cieco nel soggiorno (mediante costruzione di tramezzo) adiacente all'esistente cucina (posizionata dove in precedenza era previsto il bagno);
- apertura di porta sul muro del bagno per accesso allo stesso.

Pur consistendo le opere eseguite abusivamente (senza autorizzazione) in modifiche interne all'unità immobiliare, tale intervento non è ammissibile dal punto di vista edilizio - urbanistico. Infatti il bagno, essendo direttamente collegato (tramite porta) con il soggiorno senza disimpegno, non risulta a norma dell'art. 98 comma 2 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano. Quest'ultimo infatti prescrive che "l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente

*l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche)” Inoltre, la larghezza minima del bagno, secondo il sopracitato R.E. dovrebbe essere di 120 cm, mentre la misura attuale è di circa 115 cm.*

*Di conseguenza, non potendo regolarizzare l'intervento eseguito abusivamente, dovrà essere ripristinata l'ultima situazione autorizzata (corrispondente alla “Licenza per opere edilizie” del 27/12/1948 - atti n. 158363/25161/1948) non essendo state reperite pratiche edilizie comportanti modifiche alla predetta situazione.*

*Lo scrivente Esperto indica come soluzione al problema esposto, quella di ripristinare la situazione autorizzata dal Comune di Milano in sede di rilascio della Licenza Edilizia sopracitata. Lo scrivente sottolinea che esistono altre soluzioni progettuali percorribili ma che esulano dal quesito posto dal G.E.*

*Le opere (indicative) da realizzare al fine di perseguire il fine sopracitato consistono in:*

- Demolizione del tavolato di divisione bagno-soggiorno;*
- Rimozione di n.1 porta interna;*
- Rimozione rivestimento e pavimento del bagno compresi impianti;*
- Costruzione di divisori in mattoni forati;*
- Adattamento dell'esistente impianto elettrico ed idrosanitario alla nuova situazione planimetrica;*
- Fornitura e posa di nuova pavimentazione simile ad esistente ove asportata quella del servizio igienico;*
- Tinteggiatura di pareti e plafoni interessati dall'intervento.*

*Il costo indicativo di detti interventi ammonta a circa € 7.000,00.*

*Il sottoscritto Professionista evidenzia che il sopralluogo eseguito in data 30/07/2021 ha confermato lo stato di fatto rilevato in occasione della precedente visita effettuata per redigere la Relazione Tecnica di stima del 2016.*

*Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Milano, è sita in - area Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile – Tessuti urbani compatti a cortina (TA V. R02 del Piano delle Regole) (Allegato 13). Dall'esame del P.G.T. non risultano “vincoli di tutela e salvaguardia” insistenti sull'edificio e sull'area (Allegato 14).*

*Conformità catastale.*

*Dopo l'esecuzione del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 2):*

- sono stati demoliti i tavolati divisorii tra il corridoio ed il soggiorno,*
- realizzato servizio igienico cieco nel soggiorno (mediante costruzione di tramezzo) adiacente all'esistente cucina (posizionata dove in precedenza era previsto il bagno);*
- apertura di porta su muro bagno per accesso allo stesso.*

*Riguardo la planimetria catastale, lo scrivente Esperto evidenzia che, essendo quella originale risalente circa alla costruzione dell'edificio (datata 06/06/1950), le coerenze ivi indicate riportano la dicitura "medesima proprietà" in luogo degli attuali confini sopraccitati".*

In punto di certificazione energetica, si informano gli interessati all'acquisto 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.

In merito alla documentazione tecnica ed amministrativa in materia di installazione impianti di cui D.M. n. 37/2008, si informano gli interessati all'acquisto che il predetto esperto nella succitata perizia di stima ha dichiarato di non averla rinvenuta.

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.

Come disposto dal Giudice dell'esecuzione, copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di allegati sarà pubblicata sui siti Internet "[www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it)" - "[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)" e "[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)" Inoltre un estratto dell'annuncio sarà pubblicato sui quotidiani "*Corriere della Sera*" e "*Leggo*".

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

Tel. 02. 87236666 - 02.872366868

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

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

Milano, 19 gennaio 2021

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesco De Zuani

