

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

ORIGINALE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **714/2023 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 Laura Cesira Stella, alle operazioni di vendita, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita delle seguenti unità immobiliari costituenti il lotto unico:
in **Comune di Milano, via Giambologna n. 21**

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

-foglio **524**, particella **59**, subalterno **5**, zona censuaria 2, via Giambologna n. 21, piano 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 105 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 104 mq, rendita Euro 848,28 - l'appartamento;

-foglio **524**, particella **59**, subalterno **705**, zona censuaria 2, via Giambologna n. 21, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 9 mq, superficie catastale 12 mq, rendita Euro 65,07 - l'unità immobiliare al piano seminterrato.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: vano scala comune e corridoio comune, appartamento di proprietà di terzi e prospetto su cortile comune per due lati.

Coerenze da Nord in senso orario dell'unità immobiliare al piano seminterrato: proprietà di terzi alla particella 54, rampa e cortile comune alla particella 59, unità immobiliare di proprietà di terzi e cortile alla particella 59.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato geom. Sergio Salati.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **13 giugno 2024 alle ore 10,00** con collegamento al sito internet “www.astetelematiche.it” gestito da Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base, come stabilito nell’ordinanza di delega emessa dal Giudice dell’esecuzione, è fissato in **Euro 433.000,00 (quattrocentotrentatremila/00)**.

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

Custode degli immobili pignorati è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l’occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all’acquisto alla visita degli immobili. A tal fine, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo.

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

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

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

- i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;

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

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

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente aperto presso la Banca Galileo s.p.a., intestato alla "*Procedura esecutiva n. 714/2023 R.G.E.*", utilizzando il seguente codice **IBAN: IT 16 U 03267 01600 000100000567** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti

accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

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

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

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

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

-in caso di offerta formulata da più persone,

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

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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

L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il giorno giovedì 13 giugno 2024 a partire dalle ore 10,00.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Offerta minima pari ad Euro 324.750,00 (trecentoventiquattromilasettecentocinquanta/00).

In caso di unica offerta:

-se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

-se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo- base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

In caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

La gara, che si svolgerà in **modalità telematica asincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e **avrà la durata di ventiquattro ore**.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, con il rilancio minimo pari ad **Euro 5.000,00 (cinquemila)**.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli a mezzo posta elettronica certificata detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione denominato "*Procedura esecutiva n. 714/2013 R.G.E.*".

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

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

Si fa presente che, per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode giudiziario è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'Ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento. Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

Gli immobili sopra descritti vengono messi in vendita al *prezzo* come liberi.

Per quanto riguarda la presenza di contratti di locazione aventi ad oggetto tali immobili, si riporta quanto rilevato dall'esperto geom. Sergio Salati nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 5, l'Ufficio ha evidenziato in merito all'esistenza di contratti di locazione che: “per il soggetto - omissis non risultano in essere contratti di locazione/como dato registrati presso gli uffici territoriali dopo il 2010 in qualità di locatore. Risultano stipulati contratti di locazione prima del 2010 ma, non essendovi l'obbligo, non sono stati indicati i dati catastali degli immobili oggetto delle locazioni”.* Si informano gli interessati all'acquisto che nel corso del sopralluogo effettuato dal custode giudiziario il 5 ottobre 2023, il debitore esecutato ha dichiarato di avere la disponibilità delle unità immobiliari.

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

A tale riguardo, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella relazione tecnico-estimativa: *“La costruzione del complesso immobiliare ove è sito l'immobile risulta iniziata prima del 1967 così rilevabile dall'atto di provenienza e dagli atti di fabbrica reperiti al Comune di Milano. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zona “Tessuti urbani della città giardino ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile UC - TESSUTO*

URBANO CONSOLIDATO Tessuto urbano di recente formazione” e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile il piano di fabbricazione dell’epoca) (all. 4). L’immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico con il PGT vigente. 1.22. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3). L’amministratore del Condominio ha prodotto copia degli atti di fabbrica reperiti presso l’ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano a fronte di richiesta di accesso atti con la quale ha reperito la pratica di atti di fabbrica e/o rilascio di abitabilità dello stabile ove è posta l’u.i.:

•Nulla osta atti 203326/36643 del 17/2/1931 per la costruzione di casa di civile abitazione rilasciata dal Podestà del Comune di Milano alla -omissis-. Risultano allegati gli elaborati di progetto dell’intervento;

•Concessione edilizia in sanatoria n. 289 del 27/02/1991 atti 335244/131636/86 TR/cd per lo stabile in Via Giambologna 21 rilasciata dal sindaco di Milano alla signora -omissis- per le seguenti opere: “trasformazione del piano terzo sottotetto in locali abitabili e successivo ampliamento degli stessi mediante realizzazione di sopralzo sul terrazzo esistente; formazione di locali ad uso uffici e laboratorio con soppalco adibito a servizio igienico al piano interrato; ristrutturazione di unità immobiliare posta al piano terreno con cambio di destinazione d’uso da abitazione ad uffici; modifiche esterne consistenti nella formazione di un balcone e spostamento di un altro in unità immobiliare poste al piano primo; modifiche interne con creazione di volumi tecnici ai vari piani.”

•Licenza abitabilità atti 203326/36643/1930 del 11/12/1931 rilasciato dal Podestà di Milano a -omissis- in merito allo stabile di Via Giambologna 21 si rileva per il piano secondo l’indicazione di “n. 8 locali ad abitazione”;

•Certificazione di abitabilità - agibilità per concessioni in sanatoria atti 335244.400/1986 del 23/3/2005 rilasciata per lo stabile in Via Giambologna 21 dal sindaco di Milano alla signora -omissis- per le opere di concessione in sanatoria n. 289/1991.

Il sottoscritto perito evidenzia che nell’atto di divisione Notaio -omissis- del 7/5/2002 rep -omissis- al capitolo relativo alla regolarità edilizia vengono citate dal notaio rogante i riferimenti delle seguenti pratiche edilizie delle quali non è stato possibile reperire allo stato il relativo titolo edilizio e gli elaborati di progetto che vengono in appresso riportate come indicate nell’atto dal notaio: “•opere rientranti tra quelle definite dall’art. 26 della

L.47/85 per le quali è stata presentata al Sindaco del Comune di Milano, Consiglio di Zona n. 5 comunicazione di inizio esecuzione opere, con relazione tecnica di asseverazione, in data 27 dicembre 1988, Prot. n. 3033, e relativa segnalazione di ultimazione lavori in data 7 aprile 1989;

•opere rientranti tra quelle definite dall'art. 26 della L. 47/85 per le quali è stata presentata al sindaco del Comune di Milano, Consiglio di Zona n. 5, comunicazione di inizio esecuzione opere con relazione tecnica asseverata, in data 23 ottobre 1992, Prot. n. 1726;

•opere per le quali è stata presentata al Sindaco del Comune di Milano, Settore Edilizia Privata, ai sensi della Legge n. 662 del 23.12.1996 denuncia di inizio attività in data 8 gennaio 1998 PG. 193.170/98, e relativa comunicazione di ultimazione lavori in data 7 maggio 1998 PG. 10.766.170/98”.

Per quanto concerne le difformità urbanistiche, edilizie e catastali, si richiama quanto accertato dal suddetto geom. Sergio Salati nella summenzionata relazione tecnico-estimativa: “1.23. **Conformità edilizia.** Nel sopralluogo effettuato l'appartamento risultava non conforme ai progetti assentiti negli atti di fabbrica reperiti (costruzione antecedente al 1 Settembre 1967). In particolare negli elaborati di progetto allegati al nulla osta rilasciato si rileva la mancata corrispondenza dello stato di fatto rilevato con quello concessionato dal Comune. Gli abusi e/o difformità rilevati in fatto dal raffronto con l'elaborato piano 1° e 2° consistono nel differente posizionamento di alcune porte, della finestra centrale del soggiorno non presente in fatto e nell'erronea rappresentazione del balcone della camera da letto e della relativa porta finestra corrispondenti al piano primo nella loro collocazione verso strada, mentre in fatto al piano 2° sono posizionati diversamente dall'altro lato verso l'ingresso allo stabile (non rappresentata graficamente la porta finestra). L'autorimessa non risulta correttamente rappresentata nel progetto del piano S1. Per sanare gli abusi e/o le difformità come sopra descritti dovrà essere presentata dal futuro aggiudicatario a mezzo professionista abilitato una pratica edilizia a mezzo presentazione di permesso di costruire/SCIA in sanatoria rappresentante lo stato di fatto. Costi stimati: € 3.800,00 (al netto del'I.V.A.) tenuto conto delle opere da realizzarsi come sopra descritte e delle spese professionali occorrenti.

1.24. Conformità catastale. Al sopralluogo l'appartamento e l'autorimessa risultavano non conformi con le schede catastali agli atti dell'UTE. Le difformità presenti nell'appartamento dal raffronto tra la scheda catastale e lo stato di fatto risultano una differente dislocazione di finestre e di porte finestre quali la finestra centrale del soggiorno in fatto non presente e la porta finestra della camera che consente l'accesso al balcone raffigurata in posizione errata. Non risultano correttamente rappresentate nella scheda le spallette della porta del soggiorno. La scheda dell'autorimessa raffigura un'erronea rappresentazione in quanto non evidenzia l'u.i. ad uso autorimessa confinante mapp. 125 direttamente (senza divisori) con altra u.i., ma viene rappresentata erroneamente tra le due rampe. Per sanare gli abusi e/o le difformità rilevate nelle u.i. come sopra descritti dovranno essere presentate dal futuro acquirente/aggiudicatario a mezzo professionista abilitato le schede di variazione all'UTE dell'appartamento e dell'autorimessa a mezzo DOCFA rappresentante lo stato di fatto e quello di cui alla conformità edilizia sopra descritta. Costi stimati: € 2.400,00 tenuto conto delle spese professionali occorrenti”.

Si segnala agli interessati all'acquisto l'assenza di continuità delle trascrizioni soltanto dal punto di vista formale.

Si richiama altresì quanto riportato nell'atto di atto di divisione del 7 maggio 2002 Rep. -omissis- e Raccolta n. -omissis- del dott. -omissis-, trascritto in data 21 maggio 2002 ai n. -omissis- di formalità e rettificato con trascrizione in data 6 maggio 2011 ai nn. -omissis- di formalità. Dall'esame di tale atto, con il quale i condividenti avevano inteso procedere allo scioglimento della comunione in oggetto, attribuendosi reciprocamente, a titolo di divisione bonaria e definitiva, le diverse unità immobiliari costituenti il fabbricato ubicato a Milano, via Giambologna n 21, si rileva che: *“Le assegnazioni si effettuano nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato, ivi comprese le servitù attive e passive che per effetto del presente atto di divisione vengono reciprocamente a crearsi, precisandosi che non sono oggetto di divisione e pertanto restano in comune ed indiviso tra i condividenti gli enti comuni non censibili distinti nel locale NCEU al foglio 524, particella 59, subalterno 701, tra i quali l'area cortilizia pertinenziale contornata in colore giallo nella planimetria allegata*

sotto la lettera "M", nonché le zone del sottotetto contornate in giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "N".

Per quanto concerne l'unità immobiliare sopra descritta ubicata al piano seminterrato, si fa presente agli interessati all'acquisto che oltre alla presentazione di un DOCFA, come indicato dal predetto esperto nella perizia di stima, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese anche alla contestuale rettifica degli elementi identificativi (particella) della suddetta unità immobiliare.

Si informano gli interessati all'acquisto che, in merito all'appartamento ed anche all'unità immobiliare al piano seminterrato, nella relazione di stima risultano solamente richiamate le pratiche edilizie riportate nell'atto di divisione del 7/5/2002. Pertanto, allo stato non è dato conoscere l'oggetto di tali pratiche citate nella relazione di stima e nel predetto atto di divisione.

In particolare, non risultano essere stati acquisiti agli atti i titoli edilizi relativi alla suddetta unità immobiliare. Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto con il professionista delegato in merito ad eventuali aggiornamenti da parte dell'esperto sul punto, nonché ad effettuare ogni e più opportuno approfondimento in merito ai titoli edilizi o domane di condono e/o di sanatoria relative alla suddetta unità immobiliare al piano seminterrato, con i propri tecnici di fiducia presso i competenti Uffici Tecnici.

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

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

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

Si fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "www.entitribunali.it" e "www.aste.immobiliare.it", "www.immobiliare.it", "www.trovocasa.corriere.it" "www.trovoaste.it", "www.legalmente.net", "www.venditepubblichenotarili.notariato.it" , www.avvisinotarili.notariato.it" e nella sezione annunci del sito "www.annunci.repubblica.it" si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita. Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Inoltre, un estratto dell'avviso sarà pubblicato sui quotidiani "*Repubblica*", "*Metro*", "*Corriere della Sera*" e "*Leggo*".

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani
20122 - Milano, via Festa Del Perdono 1
Per informazioni:
Tel.: 02.87236666 - 02.87236868
E-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, lì 11 marzo 2024

Il Professionista Delegato
e Custode Giudiziario
Avv. Francesco De Zuani