

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 203/2021

G.E. la dott.ssa Idamaria Chieffo

Promossa da

Creditore procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

contro

Debitore esecutato (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

CON MODALITA' ASINCRONA

(art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015)

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Idamaria Chieffo, del giorno 19 ottobre 2022, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, **con modalità telematica asincrona - attraverso collegamento al portale del gestore della vendita telematica, ASTALEGALE.NET SPA, che opererà con il proprio portale: www.spazioaste.it - che si terrà il giorno 31 maggio 2023, con inizio delle operazioni di vendita alle ore 15.00, al prezzo base di Euro 58.000,00 (cinquantottomila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:**

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano (MI), via Rocca D'Anfo n. 4, complesso composto da due unità immobiliari all'interno

di un unico fabbricato di due piani fuori terra, oltre al lastrico solare accessibile dal sottotetto.

Il sopra descritto fabbricato è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- foglio **40**, particella **164**, subalterno **703**, graffato con la particella **165**, subalterno **702**, zona censuaria 3, Cat. A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 40 mq. (totale, escluse aree scoperte, 39 mq.), rendita catastale euro 472,56, via Rocca D'Anfo n. 4, piano: T.

Coerenze, desunte dalle planimetrie catastali attuali, da nord in senso orario: cortile alla particella 161, cavedio di proprietà e particella 169, altra unità immobiliare (area scoperta particella 173), altra unità immobiliare;

- foglio **40**, particella **164**, subalterno **704**, graffato con la particella **165**, subalterno **703**, zona censuaria 3, Cat. C/2, classe 10, consistenza 68 mq., superficie catastale totale 42 mq., rendita catastale euro 333,63, via Rocca D'Anfo n. 4, piani: T-1-2.

Coerenze, desunte dalle planimetrie catastali attuali, da nord in senso orario

- piano terra: cortile alla particella 161, altra unità immobiliare su tre lati;

- piano primo: cortile alla particella 161, cavedio di proprietà, altra unità immobiliare (area scoperta particella 173) e altra unità immobiliare;

- piano secondo: cortile alla particella 161, cavedio di proprietà, altra unità immobiliare (area scoperta particella 173) e altra unità immobiliare.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Stato occupativo: il fabbricato risulta disabitato da tempo, poiché i lavori di ristrutturazione intrapresi sono stati interrotti prima del loro completamento. In

particolare, i beni pignorati presentano, al loro interno, un cantiere di fatto abbandonato.

I beni sono pervenuti in capo all'esecutato

- foglio 40, particella 164, subalterno 703, graffato con la particella 165, subalterno 702, in forza di atto di compravendita in data 01.10.2003, a rogito del Notaio dott. Domenico Orlando, repertorio n. 25814/2374, trascritto in data 29.10.2003 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 86586/56940;

- foglio 40, particella 164, subalterno 704, graffato con la particella 165, subalterno 703, in forza di atto di compravendita in data 14.12.2006, a rogito del Notaio dott. Domenico Orlando, repertorio n. 28044/3339, trascritto in data 10.01.2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 2349/1193.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

A) la vendita avrà luogo in **unico lotto**, alle condizioni economiche sopra specificate.

B) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

C) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato (**Lotto Unico - offerta minima consentita pari ad Euro 43.500,00**).

D) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

E) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se

esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

F) **Entro le ore 13.00 del giorno 30 maggio 2023 dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

G) Le offerte potranno essere 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 - **ASTALEGALE.NET SPA, che opererà tramite il proprio portale www.spazioaste.it** -, 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 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 a cui l'offerta afferisce;
- 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 relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (Conto corrente: "**Proc. Esec. Imm. RGE 203/2021**" - IBAN: **IT75 U084 4001 6030 0000 0257 404**, aperto presso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza soc. coop.), per un importo pari al **10 per cento (10%) del prezzo offerto e dovrà, inoltre, essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

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.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, 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;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, 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;

e) se l'offerta è formulata da più persone, 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;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, 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.

H) 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, altresì, 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.

I) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (**31 maggio 2023, a partire dalle ore 15.00**).

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 (www.spazioaste.it) del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30

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.

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 indicato nell'istanza di assegnazione 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito (in particolare, si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00**) 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.

J) 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.

K) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge

- a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito 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).

L) 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.

M) 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.

N) 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.

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Alessandra Ubertazzi, si riferisce, tra l'altro, che:

"5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Omissis

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- Domande giudiziali o altre trascrizioni. Nessuna.
- Misure penali. Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso. Il "Servizio di Conciliazione della Camera Arbitrale" - presso Camera di Commercio di Milano di via Meravigli 9/b - "iscritto al numero 31 del Registro (...) gestione controversie tenuto dal Ministero della Giustizia" - rif. D.Lgs. 28/2010 e

successive modifiche nel novembre 2012, ha arbitrato il "Procedimento di Mediazione" con le proprietà confinanti verso Est e verso Sud. Dopo detta "Mediazione" la proprietà omissis si è obbligata a:

– Mediazione con la proprietà confinante lato Est.

...verso il cortile con accesso da via Rocca D'Anfo 4 dal quale si accede all'immobile, circa lato Nord eventualmente *a posare in opera, se del caso, un tetto anche piano oppure una semplice tettoia anche in legno/plastica - ma in caso di nuova opera aggettante che, fatto 0 il filo della facciata a rustico, non sporga oltre/deve essere inferiore a 40 centimetri esatti (per spiegarmi direi da 0 a 39 centimetri) compreso il canale di gronda (per spiegarmi il canale ad U di raccolta delle acque meteoriche).

– Mediazione con la proprietà confinante lato Sud.

...Qui, verso il lato opposto all'ingresso dell'immobile, verso altro cortile di altra proprietà con ingresso da via Vergato 1, circa lato Sud la proprietà omissis non potrà eseguire aperture sul muro di facciata a confine (per spiegarmi, no apertura sul muro lato sud attualmente chiuso/cieco/senza porte e senza luci o finestre) deve rimanere senza aperture, con riferimento anche alle distanze da confine / altre finestre di altra/e proprietà confinanti). – Eventuali note.

Nessun'altra a quanto appreso sino alla stesura della presente relazione".

"7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

5.6 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune, fornite dal proprietario e conformi (Allegati G) o semplicemente citate nei documenti reperiti.

2003 Corpo B, M. 165.

Pratica edilizia 8.779/2003, citata ma non reperita P.G. 895.286, progettista geometra Marando. Inizio lavori sulla parte di cui alla Particella 165 (Corpo B). L'unità di cui al Corpo B è stata acquistata come deposito; il proprietario attuale riferisce che è stato possibile documentare (D.I.A. 895.286/2003 del dicembre 2003) che l'immobile di cui al mappale 165, già rogitato come deposito, era stato utilizzato per anni come laboratorio al piano terra (lavorazione legnami).

Non è mai stato possibile dimostrare che il primo piano prevedesse la permanenza di persone: allora era e attualmente è deposito.

2004 Corpo B, M. 165.

- Variante 10.822/2005
- Fine lavori P.G. 16.321.000/2006

2007 Corpo B, M. 165.

A seguito dell'acquisto del Corpo A nel 2006, con mutuo e ipoteca oggi titolo del creditore precedente, **D.I.A. con numero progressivo 3.331\06**, citata ma non reperita (progettista architetto Sozzani). Ristrutturazione di immobile a destinazione laboratorio al piano terra con deposito s.p.p. al primo piano. Installazione di serramento esterno, formazione di servizio igienico al piano terra tramite costruzione di tavolati e posa di scala a chiocciola.

Unita alla D.I.A. con numero progressivo 5.617/07.

D.I.A. con numero progressivo 5.617/2007, variante ad atti precedenti numero progressivo 3.331\06 per modifiche interne ed esterne.

Unita alla D.I.A. con numero progressivo 3.331/06; unita poi alla variante 1.685/09.

2008 Corpi A e B – piani terra.

Pratica PG 694.867/2008 del settembre 2008 lo Sportello Unico Edilizia - Ser. Interventi ed. minori - Gruppo 3 - competenza zona 9 - Affori – Milano ha formalizzato il "**cambio destinazione d'uso (...) da produttivo a residenza**". A supporto del cambio d'uso si sottolinea come il proprietario attuale abbia riferito di una tubazione di carico dell'acqua potabile e una tubazione di scarico, come da Atti di fabbrica 1940/1950 reperiti dopo mesi negli archivi del Comune di Milano, e rammostrati agli Uffici nelle fasi preliminari al cambio destinazione d'uso, e ripresi/attualizzati anche nelle tavole della pratica PG. 213.107 / 2012" e in altre. Riferisce anche che è stato possibile documentare (DIA 895.286/2003 del dicembre 2003) che l'immobile di cui al mappale 165, già rogitato come deposito, era stato utilizzato per anni come laboratorio (lavorazione legnami) a piano terra. Non è mai stato possibile dimostrare che il primo piano prevedesse la permanenza di persona, attualmente è deposito.

2009 Corpi A e B.

D.I.A. con numero progressivo 6.492/09 Modifiche interne ed esterne ai piani terra e primo con fusione di un locale deposito s.p.p. al piano primo. Verosimilmente si

*tratta della pratica per **fusione dei due corpi**. Unita alla D.I.A. in variante 1.685/09 e alla pratica edilizia con progressivo 3.363/2012.*

Pratica edilizia tipo Denuncia di inizio attività D.I.A. ex regime autorizzativo del 03.09.2009, Variante 1.685/2009 alla D.I.A. con numero progressivo 5.617/2007, ...Opere consistenti in costruzione servizio igienico e scala di collegamento con il primo piano non abitabile in unità già oggetto di fusione e cambio di destinazione d'uso (a piano terra). **Cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza** di tipo economico con demolizione del piano di calpestio a piano terra e successivo ripristino con messa in opera di vespaio aerato; creazione di vano finestra a piano terra con modifica di quelli già esistenti a piano terra e primo piano e relativa sostituzione di tutti i serramenti esterni; creazione di tavolati interni al primo piano e dei relativi impianti idrico – sanitario elettrico e di riscaldamento. Unita alla D.I.A. in variante 1.685/09 e alla pratica edilizia con progressivo 6.492/09

2012, Corpi A e B.

– **Permesso di costruire ex autorizzazione edilizia P.G. 203.107/2012 progressivo 3.363/2012 del 26.03.2012** per Manutenzione straordinaria e a parziale sanatoria, con riferimento alla pratica 6.942/09: parziale sanatoria per modifica tavolati a piano terra, accesso al piano terrazzo, adeguamento igienico-sanitari (opere eseguite) modifica tavolati a piano terra, realizzazione di nuovo bagno al primo piano (opere da eseguirsi).

– Pratica non reperita ma citata anche nel successivo Permesso di costruire a sanatoria (2013) e nella relativa Variante (2015).

Non viene indicato il vespaio, né nello stato approvato, né nello stato rilevato né nel progetto. Sono state approntate scritture private (non iscritte o trascritte e non registrate) per accordi specifici: – sia rispetto agli affacci sull'area di pertinenza esterna e, quindi, verso la particella 169: non si potranno realizzare aperture verso Sud (lato striscia di cortile di proprietà privata e di pertinenza del Corpo A), – sia verso Ovest e cioè verso la particella 173 con mediazione del 26.11.2012: la gronda non dovrà sporgere più di 40 cm dal filo facciata.

2013.

– **Permesso di costruire a parziale sanatoria** (Allegati G1) rispetto al P.G. 203.107/2012 del 26.03.2012, 857 del 23.09.2013, P.G. 286.723/2013 (progettista, architetto Laura Sabrina Caronni, foto 6.022 e 6.023) ai sensi dell'art. 33 della Legge 12/2005, e in deroga.

Il Permesso di costruire è stato rilasciato esplicitamente. Si ritiene che esso superi e sostituisca tutte le pratiche precedenti e che costituisca lo stato rispetto al quale si possa verificare la conformità urbanistica ed edilizia. Lo stesso Permesso è, tuttavia, verosimilmente scaduto, nonostante le diverse integrazioni e varianti.

I locali a piano terra riportano la destinazione residenziale; al primo piano i locali non prevedono la permanenza di persona (s.p.p.) ma i relativi rapporti aeranti e illuminanti sono stati verificati; il piano sottotetto prevede solo l'accesso alla copertura piana – terrazzo. Viene riportato l'allacciamento alla rete fognaria passante in corrispondenza della via Rocca d'Anfo e all'interno del cortile.

Viene indicata complessivamente:

– S.U. per locali abitabili di mq $15,60 + 9,10 + 4,45 =$ mq 29,15

– S.U. per locali s.p.p. di mq $14,68 + 10,08 + 6,50 =$ mq 31,26

– S. a terrazzo di mq 24,60

2015.

– Pratica edilizia tipo Segnalazione certificata di inizio attività **(S.C.I.A.) a variante del Permesso di costruire a parziale sanatoria 857 del 23.09.2013** (progettista, geometra Mario Miragoli, foto 6.022 e 6.023)

5.7 Conformità urbanistica.

Zona decentramento 9.

Corpo A – particella 164.

L'immobile è stato costruito ante il 01.09.1967 e, dal punto di vista urbanistico, è conforme (la volumetria, la destinazione d'uso anche qualora fosse residenziale, sarebbero compatibili).

Corpo B – particella 165.

L'immobile è stato costruito ante il 01.09.1967 e, dal punto di vista urbanistico, è conforme (la volumetria, la destinazione d'uso, anche qualora fosse residenziale, sarebbero compatibili).

5.8 Conformità edilizia.

Il 5.01.2022 si è fatta istanza per la visura degli atti di fabbrica e delle modifiche relativi agli immobili siti in via Rocca d'Anfo 4 e identificati con i dati catastali del pignoramento. La visura degli atti di fabbrica presso gli uffici comunali fatta il 16.02.2022 ha permesso di analizzare un fascicolo che non riguardava le unità oggetto di pignoramento e di valutazione; tuttavia, il proprietario ha fornito la documentazione in suo possesso riguardante le pratiche edilizie e i progetti autorizzati e/o presentati dal 2005 al 2016; la documentazione è ancora incompleta".

Per tutti gli aspetti inerenti anche alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica, nonché alla consistenza dei beni si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Alessandra Ubertazzi, pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Idamaria Chieffo, con decreto in data 29 dicembre 2021, ha nominato custode del compendio pignorato il sottoscritto professionista delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

Si segnala, altresì, che, all'indirizzo pvp.giustizia.it, è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, relazione di stima, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc..). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla relazione stima sopra citata.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

avv. Luca Perata, con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n. 24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
l.perata@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 27 marzo 2023

Il professionista delegato

(Avv. Luca Perata)