

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

III[^] sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Idamaria Chieffo

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1435/2017

Referente della procedura, Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi (C.F. FRRLNE68D43F205H - pec elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it), con studio in Milano C.so Sempione 67

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (astetelematiche.it)

Perito stimatore: arch. Vincenza Nardone

Promossa da

UNICREDIT S.P.A. codice fiscale: 00348170101 e, per essa, **DoBANK S.P.A.**, codice fiscale: 00390840239

Con l'intervento di

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE codice fiscale: 13756881002

Contro

OMISSIS

(Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

* * *

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON EVENTUALE GARA
IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

**(offerte in busta chiusa – art. 570 e ss. c.p.c.
e con modalità telematiche – art. 161 ter disp. att. c.p.c)**

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott.ssa Idamaria Chieffo del 27/09/2018;
- visto il D.L. 83/2015 come convertito in L.132/2015;
- visto il D.L. 59/2016 come convertito in L.119/2016;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.;
- visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto, con eventuale gara sincrona mista**, attraverso la presentazione di offerte sia con modalità analogica (offerta scritta in busta chiusa), sia con

modalità telematica, della **piena proprietà** degli immobili in calce descritti siti in **Comune di Milano (MI), via Paolo Sarpi n. 58:**

- **Prezzo base d'asta € 150.000,00;**
- **Offerta minima € 112.500,00;**
- **Vendita: 8 Marzo 2019 ore 16:00**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di **Milano (MI), via Paolo Sarpi n. 58**, secondo cortile interno, appartamento di tre locali e servizi posto al piano primo, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **309**, particella **282**, subalterno **708**, via Paolo Sarpi n. 58, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 67, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 67, rendita Euro 479,01.

Coerenze da nord in senso orario: proprietà di terzi, proprietà di terzi al mappale 622, proprietà di terzi, ballatoio comune.

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato non è dotato di impianto di ascensore.

Escluso obbligo di dotazione e allegazione A.P.E. in virtù del decreto Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 che approva le integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015 pubblicato sul Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo della d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 (*"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali"*).

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima - che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto - redatta dall' arch. Vincenza Nardone e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

A tal fine stabilisce le seguenti

modalità e condizioni:

- 1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 150.000,00** (euro centocinquantamila/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **8 Marzo 2019 ore 16:00** presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano C.so Sempione 67, ove si svolgerà l'udienza per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 2.500,00.

Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 112.500,00** (euro centododicimilacinquecento/00).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

2) **Presentazione delle offerte analogiche:**

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate** in **busta chiusa ed anonima** nei modi previsti dall'art. 571 c.p.c. **presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano C.so Sempione 67** con le seguenti modalità: solo previo appuntamento telefonico al n. 02.26113336 tutti i giorni esclusi i sabato ed i festivi e, anche senza previo appuntamento telefonico, solo il giorno precedente a quello fissato per la vendita esclusivamente dalle ore 9,30 alle ore 13,00.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito.

All'esterno della busta saranno annotati a cura del professionista delegato o di un suo sostituto: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del professionista delegato alla vendita; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora di deposito del plico presso lo studio del professionista delegato.

La **dichiarazione di offerta**, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo dell'importo vigente e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle complete generalità dello stesso, dovrà riportare:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente;
- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri;
- l'indicazione della procedura in oggetto;
- i dati identificativi del bene che si intende acquistare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- l'indicazione del tempo, modo e forma del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Gli offerenti dovranno **contestualmente** prestare **cauzione** per un importo che **non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 1435/2017"**. **Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta**. **L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata**. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Alla dichiarazione di offerta **va altresì allegato, oltre alla cauzione di cui sopra da inserire nella busta chiusa, quanto segue:**

- se l'offerente è persona fisica: fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale ed originale di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero) o relativa autocertificazione con indicazione, se trattasi di persona coniugata, del regime patrimoniale della famiglia (l'aggiudicatario dovrà poi produrre necessariamente l'originale di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero);
- se l'offerente è persona giuridica: fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale del/dei legale/i rappresentante/i e, da produrre all'udienza, originale di certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità/visura camerale aggiornata, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare, unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del minore;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato, 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;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione europea: certificato di cittadinanza, codice fiscale ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato.

Le offerte per persona da nominare possono essere fatte solo da un avvocato e l'avvocato dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il professionista delegato il mandato nel termine di legge ex art. 583 c.p.c.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

Ogni creditore può presentare, per sé o a favore di un terzo, istanza di assegnazione del bene immobile nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita.

3) **Presentazione delle offerte telematiche:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la gara. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito.

Le offerte andranno formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

- L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del D.M. 32/2015:

- a) I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o 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;
- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 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;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma (cauzione) oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e allo stesso non sia stato 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 bonifico per cauzione di cui al punto l) dell'art. 12 del D.M. 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 1435/2017"** (**IBAN: IT130052160162800000002505**), per un importo pari almeno a **un decimo del prezzo offerto; il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul c/c intestato alla procedura.** Pertanto il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta.

- Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta telematica:

a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, **oppure**:

b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
- 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

- **Il presentatore deve coincidere con l'offerente**, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e).

- All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- c) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del minore;
- d) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;
- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, **l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile** per ovviare al mancato funzionamento **oppure** con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia **non programmati o non comunicati** ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, **l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione** da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e **in ogni caso di malfunzionamento** che interessi le **ore immediatamente precedenti la vendita** - **l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica**, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

- 4) **All'udienza di vendita senza incanto con modalità sincrona mista** sono convocati gli offerenti e le parti e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c. - 161 ter disp. att. c.p.c. ed indicate nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

All'udienza sopra fissata, in presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte verrà svolto tramite il portale del gestore della vendita telematica, ove saranno inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

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

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, **accedendo alla stessa** con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – **almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, 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.

Gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

Gli offerenti per via cartacea comparando personalmente all'udienza di vendita avanti al professionista delegato alla vendita.

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).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, di eventuali istanze di assegnazione.

Si procederà come segue:

- I. in caso di unica offerta:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta e si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

II. in caso di pluralità di offerte valide:

- si procederà alla gara a partire dall'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita.

Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

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

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima (per le offerte analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta dal professionista delegato alla ricezione dell'offerta; per le offerte telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna), risulterà inferiore al prezzo base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

5) **Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato:**

- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare direttamente al Creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 del t.u.l.b.;
- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio l'eventuale residuo nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre alle relative spese generali ed oneri di legge - a suo carico, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti assegni circolari non trasferibili** intestati a **"TRIBUNALE DI MILANO PROC.ES. IMM. RGE 1435/2017"** o **mediante due distinti bonifici bancari** da effettuare sul **conto della procedura esecutiva (IBAN: IT130052160162800000002505).**

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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.

Si invita il Creditore fondiario a depositare prima dell'asta nota dettagliata di precisazione del proprio credito, comunicandola anche a mezzo pec (elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it) al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in particolare indicando in maniera chiara e precisa i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria e le modalità per il pagamento con indicazione degli estremi IBAN e della precisa intestazione del conto corrente.

6) **Notizie sul bene immobile:**

- PROVENIENZA: il bene pignorato sopra indicato pervenne a favore di *OMISSIS* in forza di atto di compravendita del 20.12.2007 autenticato nelle firme dal Notaio dott. Nicola Grimaldi di Milano rep. n. 17810 racc. 13730, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Milano – territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 1 in data 28.12.2007 r.p. 57423 r.g. 98411.

- PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

Si rimanda a quanto si evince dalla perizia di stima redatta dall'arch. Vincenza Nardone.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

A seguito di richieste di accesso agli atti presso lo Sportello Unico del Comune di Milano alla scrivente sono stati visionare i fascicoli edilizi allegati o)1 e o)2 a pag. 104 e segg. – 2a Parte Allegati alla perizia in cui tuttavia non è stata reperita l'agibilità.

Da detti fascicoli emerge la seguente attività edilizia:

La costruzione dell'originario fabbricato risulta avvenuta nel 1907 (allegato o)2 a pag. 135 e segg. – allegati 2a Parte).

La precedente proprietaria ha presentato D.I.A. ai sensi dell'art. 41 l.R. n. 12/05 in data 31-10-2007 atti comunali P.G. 957218/2007 Progr. 9443/2007 - per demolizione tavolati interni, costruzione tavolati interni e formazione nuovo bagno. (allegato o)1 a pag. 104 e segg. – allegati 2a Parte).

Non è stata reperita nel fascicolo più recente sottoposto alla visura alla scrivente documentazione relativa all'agibilità/abitabilità.

Con stretto riferimento al solo alloggio pignorato in esame lo stato dei luoghi visionato è coerente con l'ultima planimetria – pag. 131 ALLEGATI 2a Parte – fatta eccezione indicativamente per alcune lievi modifiche distributive nella zona disimpegno/cucina/bagno/ingresso.

L'ingresso del bagno (ambiente realizzato leggermente più largo e un po' più corto) avviene sul lato opposto, verso il corridoio ed è presente un gradino di circa cm. 15 e la cucina è separata da un tavolato con porta interna dalla zona notte.

Inoltre le altezze sono pari a ml. 2,98 ad eccezione nel bagno che è alto ml. 2,87 ca e 2,45 ca per la pre-senza del gradino e di un controsoffitto.

Inoltre le misure delle finestre e porte/finestre ai fini dei rapporti aero-illuminanti non sono perfettamente coincidenti.

Durante il sopralluogo per cui è causa non è stata verificata la funzionalità e la conformità degli impianti né la sicurezza statica in quanto richiederebbe un'aggiuntiva prestazione professionale da parte di tecnici specializzati dunque non si può riferire circa le eventuali conseguenze sulla regolarità amministrativa ed igienica che eventuali anomalie potrebbero comportare sul punto. A vista comunque (ved. foto allegate) pare non solo non rispettata la funzionalità ma neanche la sicurezza come si evince dalle foto allegate.

Dunque al momento il bene non si può ritenere perfettamente regolare dal punto di vista amministrativo ed occorre prevederne la regolarizzazione tramite presentazione di un titolo edilizio abilitativo.....

*Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni per cui **eventuali oneri che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di Milano saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.***

Conformità edilizia:

NON CONFORME. Ved. più sopra.

Conformità urbanistica:

La destinazione d'uso abitativa è ammissibile anche attualmente dalla strumentazione urbanistica generale.

Conformità catastale: non conforme.

Rispetto all'ultima planimetria in atti (allegato e) a pag. 25), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile ma con misurazioni in alcuni casi lievemente differenti e con porzioni con altezza inferiore per la presenza di contro-soffitto e gradino (ml. 2,98, 2,87, 2,45 anziché ml. 3,00).

Inoltre la distribuzione degli ambienti è lievemente differente nella zona cucina, bagno, disimpegno, come da fotografie allegate.

In relazione a quanto sopra, si ritiene prudentiale eseguire un rilievo dettagliato e la presentazione di una planimetria catastale con la distribuzione/altezze/gradini allineate allo stato dei luoghi.

Si ritiene pertanto cautelativamente che vada presentata denuncia di variazione DOGFA.....

*Quanto sopra, previa regolarizzazione amministrativa di dette difformità e **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competente eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.*

Denunce e/o variazioni catastali:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2008 protocollo n. MI1065241 in atti dal 17/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 117425.1/2008);*
- *DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/12/2007 protocollo n. MI1102230 in atti dal 17/12/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 88683.1/2007);*
- *FUSIONE del 05/12/2007 protocollo n. MI1059990 in atti dal 05/12/2007 FUSIONE (n. 85424.1/2007)."*
- STATO OCCUPATIVO: il bene pignorato è giuridicamente libero. E' stato emesso dal G.E. ordine di liberazione.

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore arch. Vincenza Nardone; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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 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.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

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 poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

È stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tal fine gli interessati sono invitati a fare richiesta di visita tramite il portale delle vendite pubbliche.

* * *

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che 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 saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul quotidiano Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio contenente le informazioni essenziali e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo [//portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net;
- mediante apposizione di un cartello "VENDESI".

* * *

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano C.so Sempione 67 tel. 02.26113336; fax 02.26119447; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.
Milano, 30.11.2018

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

