

AVVOCATO ALBERTO CONTI
VIA CURTATONE 6, 20122 MILANO
TEL. 025457853 / 0222175382 – FAX 025464321
E-MAIL: ALBERTO.CONTI@STUDIOLEGALECURTATONE.IT
PEC: ALBERTOCONTI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N. 829/15 R.G. - G.E. DOTT. GIUSEPPE FIENGO

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

AI SENSI DEL DECRETO-LEGGE 83/2015
CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 132/2015

SOMMARIO DEL PRESENTE AVVISO	
<i>LOCALITÀ IMMOBILE</i>	VIA VIVALDI 11 SEDRIANO (MI)
<i>TIPO IMMOBILE</i>	APPARTAMENTO E POSTO AUTO
<i>LOTTO</i>	UNICO
<i>STATO OCCUPATIVO</i>	IN CORSO DI LIBERAZIONE
<i>RECAPITO TELEFONICO CUSTODE</i>	0226952007 (SIVAG)
<i>VALORE</i>	€ 99.000,00
<i>PREZZO BASE ASTA</i>	€ 79.200,00
<i>OFFERTA MINIMA</i>	€ 59.400,00
<i>RILANCIO MINIMO</i>	€ 1500,00
<i>TERMINE OFFERTE</i>	20/03/19 ORE 13:00
<i>DATA E ORA ASTA</i>	21/03/19 ORE 15:30
<i>DELEGATO E REFERENTE</i>	AVV. ALBERTO CONTI
<i>LUOGO ASTA</i>	VIA CURTATONE 6 MILANO
<i>GESTORE VENDITA TELEMATICA</i>	ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

Il sottoscritto avv. Alberto Conti, professionista delegato alle operazioni di vendita, con studio in via Curtatone 6 Milano (MI)

VISTI

- l'ordinanza di vendita e di delega *ex art. 591-bis* c.p.c. pronunciata dal giudice dell'esecuzione in data 18/06/18;
- la perizia dell'arch. Federico Reyneri;
- gli artt. 591-*bis* e 570 c.p.c.;
- il verbale d'udienza del 28 dicembre 2018;

PREMESSO CHE

tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili siti in via Vivaldi 11 Sedriano (MI) sotto meglio descritti;

FISSA

il **termine** entro il quale possono essere proposte **offerte** di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per le **ore 13:00 del 20 marzo 2019**;

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e, se vi sono più offerte, per la **gara** tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per le **ore 15:30 del 21 marzo 2019**.

Ogni creditore, nel termine dieci giorni prima dell'udienza, può presentare un'istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c..

AVVERTE

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal delegato, presso il suo studio, a chiunque vi abbia interesse.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- A. La vendita è fatta in un unico lotto.
- B. L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46, quinto comma, D.P.R. 380/01 e 40, sesto comma, legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 dall'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.

- C. 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 e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc...) saranno fornite dal professionista delegato.

PREZZO BASE

- D. Il prezzo base è determinato in € **79.200,00** (settantanovemiladuecento/00 euro).

OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

- E. L'offerta minima d'acquisto è di € **59.400,00** (cinquantanovemilaquattrocento/00 euro).
- F. Chiunque, eccetto il debitore e i soggetti esclusi *ex lege*, può presentare personalmente, o a mezzo di un avvocato, un'**offerta di acquisto** irrevocabile per centoventi giorni dalla sua presentazione alternativamente in modalità cartacea (analogica) o telematica.

L'offerta analogica s'intende depositata nel momento di materiale consegna o ricezione nello studio del professionista delegato.

L'offerta telematica s'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'offerta non è efficace se perviene oltre le ore 13:00 del 20 marzo 2019.

OFFERTA CARTACEA (ANALOGICA)

In caso di modalità cartacea l'offerta deve essere depositata **in busta chiusa**, anche da persona diversa dall'offerente, presso lo studio dell'avv. Alberto Conti al terzo piano dello stabile di via Curtatone 6 Milano esclusivamente nei seguenti orari: dalle ore 10:00 alle ore 13:00 del 20 marzo 2019 (senza appuntamento) o in orario d'ufficio di un giorno lavorativo precedente (esclusivamente previo appuntamento telefonico).

La busta deve contenere:

la **dichiarazione di offerta** (vedi sotto punto 1), sottoscritta e in bollo (marca da € 16,00), e la **cauzione** (vedi sotto punto 2).

1. La dichiarazione di offerta deve contenere l'indicazione del prezzo offerto pari almeno, a pena di inefficacia, a **€ 59.400,00** nonché la dichiarazione di residenza (o sede legale) o elezione di domicilio nel Comune di Milano (in mancanza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., le notificazioni e comunicazioni potranno essere fatte presso la cancelleria del Tribunale di Milano) nonché:

- per **le persone fisiche**: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile e con allegazione di copia di un documento d'identità in corso di validità.

Se l'offerente è **coniugato, unito civilmente o convivente di fatto** e in regime di **comunione legale** dei beni devono essere indicati rispettivamente anche i dati di cui al paragrafo precedente del coniuge, della persona con cui è stata costituita l'unione civile o stipulata la convivenza di fatto e allegata copia del relativo documento d'identità (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, la persona con cui è stata costituita l'unione civile o stipulata la convivenza di fatto partecipi all'udienza, fissata per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti, e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.).

Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **impresa individuale** la dichiarazione deve altresì contenere l'indicazione di partita IVA, con allegazione di una copia aggiornata del certificato camerale dell'impresa stessa, nonché la specificazione di voler offrire nell'esercizio di impresa, arte o professione.

In caso di offerta in nome e nell'interesse di un soggetto **minore, interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno** alla dichiarazione deve essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia conforme all'originale del provvedimento di autorizzazione;

- per **le persone giuridiche**: i relativi dati identificativi (compreso fiscale e partita IVA) e le complete generalità, compresa la carica, di colui che rappresenta la persona giuridica offerente. Alla dichiarazione deve essere allegata copia aggiornata del certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale ovvero altro documento che conferisce i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara tra gli offerenti.

2. La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto è da versare mediante assegno circolare “non trasferibile” intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE RGE 829/2015” da inserire nella busta. **L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione con le modalità appena indicate. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

OFFERTA TELEMATICA

In caso di modalità telematica l'offerta andrà formulata esclusivamente tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal [portale del gestore della vendita](#), e andrà inviata al seguente indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta deve contenere, ai sensi dell'art 12, primo comma e s., D.M. 26 febbraio 2015, n. 32:

- 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 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, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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 di cui alla lettera l) deve essere effettuato sul conto corrente intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE RGE 829/2015" avente codice IBAN "IT31J0569601613000012820X09", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma relativa alla cauzione risulti accreditata al momento di apertura delle buste, pena l'inammissibilità dell'offerta.

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

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 degli artt. 12, quarto comma, e 13 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, 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, quarto comma, D.P.R. 11 febbraio 2005, n. 68;
- 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, quarto comma, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32).

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è **coniugato, unito civilmente o convivente di fatto e in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, della persona con cui è stata costituita l'unione civile o stipulata la convivenza di fatto (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito);
- c) se il soggetto offerente è **minorenne o interdetto o inabilitato o beneficiario di 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 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;
- e) per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **impresa individuale** la dichiarazione deve altresì contenere l'indicazione della partita IVA, con allegazione di una copia aggiornata del certificato camerale dell'impresa stessa, nonché la specificazione di voler offrire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

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'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. 26 febbraio 2015, n. 32, l'offerta deve 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. 26 febbraio 2015, n. 32, 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 cartacea, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

SVOLGIMENTO DELL'UDIENZA

G. Il giorno **21 marzo 2019 alle ore 15:30 e seguenti** in via Curtatone 6 Milano (MI) presso lo studio dell'avv. Alberto Conti si terrà l'udienza per la deliberazione sull'offerta e, in caso di più offerte valide anche se non di pari importo, per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..

H. In presenza di offerte cartacee (analogiche) le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti secondo l'ordine di presentazione. In presenza di offerte telematiche l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica dove dovranno essere inserite anche le eventuali offerte cartacee ricevute.

La partecipazione all'udienza da parte di coloro che hanno presentato un'offerta telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali, e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o 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 e 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.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

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

Ai sensi dell'art. 22, secondo comma, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, fatto salvo quanto precisato con riferimento ai casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi non programmati o non comunicati, coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al ... referente della procedura.

I. In caso di unica offerta, se questa è:

1. pari o superiore al prezzo base, la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
2. inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
3. inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto ma sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa non può essere accolta e si procede all'assegnazione.

J. In caso di pluralità di offerte anche di differenti importi, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti, le cui offerte saranno ritenute valide, a una gara sull'offerta più alta con aumenti (rilanci) minimi stabiliti in € **1500,00 (millecinquecento/00 euro) che avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e:**

1. qualora non vi siano adesioni alla gara né istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi ha presentato l'offerta più alta per primo (con la precisazione che per le offerte cartacee il momento di presentazione coincide con quello di ricezione della busta da parte del professionista delegato e per le offerte telematiche con quello di creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna del messaggio PEC ai sensi degli artt. 14, primo comma, e 15, primo e secondo comma, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32);
2. qualora non vi siano adesioni alla gara ma siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è del pari aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte dello stesso importo, a

chi ha presentato l'offerta più alta per primo (con la precisazione che per le offerte cartacee il momento di presentazione coincide con quello di ricezione della busta da parte del professionista delegato e per le offerte telematiche con quello di creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna del messaggio PEC ai sensi degli artt. 14, primo comma, e 15, primo e secondo comma, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32) sempreché tale offerta non sia inferiore al prezzo base, diversamente si procede all'assegnazione al creditore;

3. qualora vi siano adesioni alla gara e non siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta in aumento più alta allorché sia trascorso un minuto dall'ultima senza che ne segua un'altra maggiore;
4. qualora vi siano adesioni alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è del pari aggiudicato a chi ha presentato l'offerta in aumento più alta allorché sia trascorso un minuto dall'ultima senza che ne segua un'altra maggiore, sempreché tale offerta non sia inferiore al prezzo base, diversamente si procede all'assegnazione.

VERSAMENTO DEL PREZZO

K. Entro centoventi giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura con le modalità che gli saranno indicate entro dieci giorni dall'aggiudicazione:

1. il residuo prezzo;
2. le spese necessarie per il trasferimento;
3. la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e gli oneri accessori di legge pari, salvo quanto previsto dall'art. 2, settimo comma, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni legislative, a:
 - € 697,84 quando il prezzo di aggiudicazione non è superiore a € 100.000,00;
 - € 1046,76 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00 ma non superiore a € 500.000,00;
 - € 1395,68 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00.

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

M. Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1193 e 1194 c.c., si stabilisce che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

N. 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.

O. Il **creditore fondiario**, ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, è **invitato a fare pervenire al professionista delegato alla vendita, almeno quindici giorni prima del termine per il versamento del saldo prezzo, apposita nota** dettagliata di precisazione del credito indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adottati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità per il versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendolo che in difetto di tali indicazioni, il professionista delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

SPESE CONDOMINIALI

P. L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA (come indicato nell'atto di provenienza dell'immobile redatto dal notaio Claudia Cacciafesta di Busto Arsizio in data 10/10/05 con il n. 24466 di repertorio e il n. 1420 di raccolta, trascritto alla Conservatoria di Pavia in data 21/10/05 con il n. 12923 di registro particolare e il n. 25428 di registro generale)

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in comune amministrativo e censuario di Sedriano in via Vivaldi n. 11:

a) **appartamento** al piano terra, avente accesso da cortile comune, composto da: *tre locali, ripostiglio e bagno, il tutto censito in Catasto fabbricati di detto comune come segue:*

- foglio 3, mappale 336, subalterno 705, via Vivaldi n. 11, piano T, categoria A/3, classe 4, vani 4, rendita € 268,56;

b) **posto auto** al piano terra, in corpo staccato, censito in Catasto fabbricati di detto comune come segue:

- foglio 3, mappale 371, subalterno 707, via Vivaldi n. 11, piano T, categoria C/6, classe 1, mq 15, rendita € 23,24;

CONFINI:

- dell'appartamento: altra unità immobiliare per tre lati, cortile comune; salvo altri;

- del posto auto: cortile comune, altra unità immobiliare, ancora cortile comune per due lati; salvo altri.

Spetta e compete a quanto oggetto di contratto la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni.

ESTRATTO PERIZIA DELL'IMMOBILE (redatta dall'arch. Federico Reyneri e pubblicata in forma integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net)

[...]

PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITÀ:

L'edificio è stato realizzato in forza di autorizzazione rilasciata dal Comune di Sedriano del 19/07/1972 n. 27.

Il 16/04/1975 è stata rilasciato certificato di abitabilità.

Il 9/11/1989 è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 208.

Il 10/11/2004 con prot. n. 15781 (pratica 1073/2004) è stata presentata una Dichiarazione Inizio Attività per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza. Tale pratica è stata integrata con atto del 15/12/2004 prot. 17576. In tale integrazione vi è anche una Convenzione tra condomini confinanti al fine di permettere l'installazione di canne fumarie e di esalazione sulle facciate dell'edificio ed eseguire i lavori necessari per rendere agibili le costruende unità immobiliari.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie.

Il 18/03/2009 con atto prot. 4005, Il Comune sospende la richiesta di agibilità per carenze nella domanda.

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Vi sono leggere difformità interne nella posizione delle murature. L'intera unità immobiliare risulta più stretta di circa 15 cm lungo l'asse est-ovest, probabilmente a vantaggio della seconda unità immobiliare ricavata dal frazionamento del laboratorio.

Sul fondo del locale soggiorno/cucina vi è un locale seminterrato e un locale rialzato, aperto sul soggiorno stesso. Questi locali (ripostigli) hanno altezza netta interna di 2 m circa.

Tutte le modifiche effettuate sono regolarizzabili previa presentazione di pratica edilizia a parziale sanatoria. I costi potrebbero essere quantificati in € 1.500,00 oltre sanzione amministrativa di circa € 1.000,00.

Conformità urbanistico-edilizia:

Gli immobili non sono conformi.

Conformità catastale:

Per le motivazioni già espresse l'immobile non è conforme catastalmente.

Sarà da presentarsi nuovo accatastamento e classamento da parte di un professionista per un costo complessivo di € 500,00 compresi oneri di legge.

STATO OCCUPATIVO

Il bene è occupato ma senza titolo e quindi giuridicamente libero.

Secondo quanto indicato in perizia *Da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano presenti contratti di locazione registrati.*

INDICAZIONE E RECAPITO DEL CUSTODE

Il Custode nominato in luogo del debitore è:

SIVAG S.P.A. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano via Milano 10, 20090 Redecesio di Segrate (MI) - tel. 0226952007 (dalle ore 14:00 alle ore 17:30) - email: immobiliare@sivag.com - sito internet: www.sivag.com.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario.

Si precisa che a decorrere dal 10 aprile 2018 le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere formulate esclusivamente mediante il [Portale delle Vendite Pubbliche](#).

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori o agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode e il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima.

Milano, 9 gennaio 2019

avv. Alberto Conti