

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

III[^] sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Idamaria Chieffo

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 2786/2017

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

Perito stimatore: Arch. Maria Grazia Mina

Promossa da

ISP CB IPOTECARIO S.R.L., codice fiscale: 05936180966, quale procuratrice di **INTESA SAN PAOLO GROUP SERVICES S.C.P.A.**, codice fiscale: 07975420154

con l'intervento di

CONDOMINO GAVAZZI, codice fiscale: 91568780158

Contro

OMISSIS

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

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa – art 570 e ss. 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 29.11.2018;
- Visto il provvedimento del G.E. del 16.03.2019;
- 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.;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** della **piena proprietà** dell'immobile in calce descritto sito in **Comune di Melzo (MI), viale Riccardo Gavazzi n.126:**

- **Prezzo base d'asta € 209.000,00**
- **Offerta minima € 156.750,00**
- **Vendita: 19.06.2019 ore 14:30**
- **Rialzo minimo di € 4.000,00**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In comune di Melzo (MI), Viale Riccardo Gavazzi n. 126:

1) appartamento al piano terzo con annesso sottotetto direttamente collegato da una scala interna ed ubicato al piano quarto, con annesso vano di cantina posta al piano interrato, censito nel catasto dei fabbricati del detto comune come segue:

- Foglio **4**, mappale **578**, subalterno **34**, Viale Gavazzi snc, piano 3-4-S1, int. F3, scala B, edificio 2, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, superficie catastale totale 63 mq., superficie catastale escluse aree scoperte 63 mq., rendita Euro 673,98

2) Box ad uso autorimessa posto al piano interrato, censito nel catasto dei fabbricati del detto comune come segue:

- Foglio **4**, mappale **578**, subalterno **40**, Viale Gavazzi snc, piano S1, int. 1, categoria C/6, classe 6, mq. 16, superficie catastale totale 17 mq., rendita Euro 99,16

Si precisa che al piano terzo è situato l'appartamento composto da un locale giorno/notte e cucina, entrambi con accesso al terrazzo, bagno cieco; al piano quarto è situato il sottotetto non abitabile.

Coerenze del piano terzo da nord in senso orario: enti comuni, altra unità immobiliare, vuoto su altra unità immobiliare, cortile comune, vuoto sul altra unità immobiliare, altra unità immobiliare

Coerenze del piano quarto da nord in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, vuoto su altra unità immobiliare su due lati

Coerenze della cantina da nord in senso orario: altro vano di cantina, terrapieno, altro vano di cantina, corridoio comune di accesso

Coerenze del box da nord in senso orario: corridoio comune di accesso e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corsello di manovra comune, altra unità immobiliare.

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è provvisto 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 del 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. Maria Grazia Mina 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 **€ 209.000,00** (euro duecentonovemila/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **19.06.2019 alle ore 14:30** 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 € 4.000,00.

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 € 156.750,00** (euro centocinquantaseimilasettecentocinquanta/00).

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

- 2) **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 e l'orario sopra stabiliti.

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 "PROC. ESEC. IMM. N. 2786/2017 TRIBUNALE DI MILANO"**. **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 d'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 d'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 d'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;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o abilitato, 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.

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile.

Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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.

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

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

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

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.

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 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.

Allorché 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 avere 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, 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.

Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, dovrà così essere 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 t.u.l.b.;
- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio il prezzo dell'immobile, 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 carico dell'aggiudicatario, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "PROC. ESEC. IMM. N. 2786/2017 TRIBUNALE DI MILANO" o mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della procedura esecutiva (IBAN: IT64W052160162800000002551).**

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.

4) **Notizie sul bene immobile:**

Si rimanda a quanto si evince nella perizia di stima redatta dall'arch. Maria Grazia Mina.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

- **PROVENIENZA:** il bene pignorato sopra indicato pervenne a favore di OMISSIS in forza di atto di compravendita del 31.07.2009 autenticato nelle firme dal Notaio dott.ssa Valentina Varlese rep. n. 12515 racc. 2145, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 05.08.2009 rg. n. 101986 rp. n. 61566.

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

Si rimanda a quanto si evince dalla perizia di stima redatta dall'arch. Maria Grazia Mina.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

"PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

La scrivente ha provveduto a richiedere accesso atti al Comune di Melzo, effettuandolo in data 25.05.2018; sono state messe a disposizione le pratiche edilizie citate nel rogito:

Permesso di costruire n. 129 del 12.12.2006 prot. 23885 per realizzazione del complesso edilizio formato da 2 fabbricati;

D.I.A. n. 109 del 9.06.2008 per variante;

D.I.A. 229 del 12.11.2008 per parcheggio esterno;

Domanda di Agibilità del 16.12.2008.

Dati i risultati della visura (differenti da quanto verificato in loco), la scrivente ha richiesto ulteriori approfondimenti all'Ufficio edilizia privata, nonché nuovo appuntamento e si è recata presso il Comune di Melzo in data 8 giugno per meglio verificare la regolarità dei beni oggetto della presente Perizia.

RISULTATI DEL SOPRALLUOGO:

3° piano:

vi risulta un locale principale utilizzato quale "soggiorno" e contenente scala di accesso al 4° piano sottotetto – è presente un disimpegno che da' accesso a cucina abitabile e bagno cieco – sia il soggiorno sia la cucina hanno porta finestra di accesso ad ampio terrazzo.

CONFRONTO CON IL PROGETTO: Premesso che al Permesso di costruire è seguita Variante in data 9 giugno 2008 per cui la situazione rilevata circa quanto effettivamente realizzato è simile a quanto previsto (con una lieve differenza per la sagoma della scala interna), ma non figura che la finestra della cucina costituisca anche accesso al terrazzo; pertanto si rileva una "modifica esterna".

Si rileva che il tipo grafico alla Tav. 5 della Variante riporta erroneamente la scritta "soggiorno" anziché "monolocale", così ingenerando l'equivoco che esista (al soprastante piano) una "zona notte".

4° piano:

vi risulta un disimpegno che da' accesso a n. 2 camere da letto illuminate ed aerate tramite serramenti verticali ricavati nelle "cappuccine" ed un bagno con lucernario in falda. Inoltre il disimpegno da' anche accesso a piccolo vano cieco ad uso lavanderia.

CONFRONTO CON IL PROGETTO: Sempre considerando la Variante in data 9 giugno 2008 per cui la situazione rilevata circa quanto effettivamente realizzato è simile a quanto previsto nelle misure in pianta alla Tav. 6, ma non figura la formazione del piccolo locale "lavanderia" (che la proprietà ha informato di aver realizzato in proprio), si rileva che i tipi grafici di sezione dell'edificio di cui alle Tavv. 9 e 10 riportano altezze differenti (si osserva che la sezione A-A rappresenta peraltro altra zona del fabbricato).

La situazione rilevata circa quanto effettivamente realizzato mostra maggiori altezze ancora, sia in gronda sia al colmo e precisamente altezza in gronda di circa m. 1 ed al colmo di m. 3,30.

Si rileva che il sottotetto è indicato sui tipi di progetto quale "S.P.P." ossia "senza permanenza di persone"; pertanto detto piano non può essere abitato ed accessoriato come attualmente è.

Si avvisa l'aggiudicatario che, facendo parte l'intervento edificatorio di un "Piano di recupero" vi è esclusa la possibilità di trasformare detto piano in "abitabile"; pertanto esso dovrà essere liberato da arredi ed impianti non compatibili con l'utilizzo a sottotetto. Al proposito si chiarisce che il bagno, non avendo nella realtà altezza media di m. 2,40 non potrà essere sanato come servizio del sottotetto e pertanto dovrà essere pure smantellato.

A SEGUITO DI INCARICO A TECNICO ABILITATO, IL QUALE DOVRA' NECESSARIAMENTE COORDINARSI CON IL CONDOMINIO (DATO CHE LE CARATTERISTICHE DEL PIANO SOTTOTETTO SONO UNIFORMI), occorrerà verificare con calcoli riguardanti tutto il complesso edilizio se il piano sottotetto sia stato a suo tempo considerato nel calcolo della s.l.p. e conseguentemente valutarne la sanabilità delle differenti altezze realizzate – ma non dell'utilizzo (che comunque non può essere "con permanenza di persone"). In caso di "non sanabilità" occorrerà che il Comune valuti la soluzione a termini di legge, con l'applicazione di sanzioni pecuniarie qui non preventivabili.

Il Tecnico incaricato dovrà anche esaminare accuratamente presso il Comune la documentazione relativa al Piano di Recupero, qui allegata in stralcio.

Cantina:

essa risulta localizzata come indicato nelle varie planimetrie di progetto, ma di maggior altezza: m. 2,60 anziché m. 2,40 – e larghezza simile a quanto previsto, ma di maggior profondità: m. 3,00 anziché 2,05.

L'Aggiudicatario dovrà, sempre tramite tecnico incaricato, ed in sinergia con il Condominio, verificare la possibilità di sanatoria (si presume che anche altre cantine seguano la differente sagoma ed abbiano differenti altezze da quanto progettato) ed agire di conseguenza.

Box auto:

esso risulta localizzato come indicato nelle varie planimetrie di progetto, con misure simili a quanto previsto, ma di maggior altezza: m. 2,60 anziché m. 2,40.

L'Aggiudicatario dovrà, sempre tramite tecnico incaricato, ed in sinergia con il Condominio, verificare la possibilità di sanatoria (si presume che gli altri box abbiano pure altezze differenti da quanto pro-gettato) ed agire di conseguenza.

I COSTI PROFESSIONALI E LE OBLAZIONI DI SANATORIA, INVESTENDO L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO FORMATO DA 2 PALAZZINE, NON SONO QUI VALUTABILI; VERRÀ QUI CONSIDERATA SUL VALORE DEI BENI UNA PERCENTUALE IN ABBATTIMENTO.

INOLTRE:

CIRCA L'AGIBILITÀ SI RIPORTA DI SEGUITO LA FRASE CON CUI IL COMUNE DI MELZO HA RITENUTO DI RISOLVERE LA QUESTIONE RIGUARDANTE LA MANCATA PRESENTAZIONE DA PARTE DELL'IMMOBILIARE COSTRUTTRICE DI 2 ATTI NECESSARI AL SUO RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, E RELATIVI ALL'ATTO DI VINCOLO DELL'AREA E ALL'ATTO DI VINCOLO DEI SOTTOTETTI: " si precisa come, ai fini dell'effettivo rilascio del certificato di agibilità lo scrivente Settore abbisogni della documentazione integrativa richiesta, ciò non toglie tuttavia che **l'agibilità di cui all'istanza Prot. 20604 del 16/12/2008 in riferimento al PdC 129 / 08 e succ. varianti sia comunque da intendersi attestata ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 del D.P.R. 380/01.**

Note sulla conformità catastale:

Si rileva che **l'appartamento** al 3° piano riporta la scritta "soggiorno" sul vano che a progetto costituisce il "monocale", mentre il **sottotetto** senza permanenza di persone non riporta scritte di destinazione, ma indicazione di altezze utili interne inferiori a quelle rilevate in sede di sopralluogo ...

Oltre al fatto che **detto piano è risultato abusivamente utilizzato quale "zona notte dell'abitazione" con bagno, vi risulta operata una modifica interna, atta ad ottenere un piccolo locale lavanderia.**

... considerando che non sarà possibile sanare l'utilizzo del sottotetto ai fini abitativi si avvisa l'aggiudicatario che, dopo avere ottemperato agli obblighi comunali, dovrà incaricare tecnico abilitato ai fini della presentazione di una planimetria catastale aggiornata ove al piano 3° compaia la scritta "monolocale" in luogo di "soggiorno" e al piano sottotetto compaia (qualora sanato) l'indicazione del servizio igienico, oltre alla delimitazione della "lavanderia" (pure oggetto di richiesta di sanatoria)".

Conformità urbanistica:

*Note sulla conformità: L'edificio risulta essere stato realizzato sulla base di permessi di costruire n. 129 del 12.12.2006 e variante del 2008; per quanto verificato relativamente ai beni oggetto di codesta perizia, essi **non risultano complessivamente conformi.**"*

- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

"Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione Edilizia in favore del Comune di Melzo – rep. n. 489371 / 73642 del 12.10.2006 notaio Dr. Alfonso Ajello – trascritta a Milano 2 il 3.11.2006 ai nn. 168536/88043 – come riportato nel Rogito" alla cui attenta lettura si rimanda.

- **ALTRE INFORMAZIONI:**

"Il Condominio è costituito da n. 2 fabbricati di civile abitazione, con parti a verde e percorsi pedonali; l'ingresso alla zona recintata avviene tramite cancelli pedonale e carraiolo (d'accesso alla rampa boxes) dall'area adibita a parcheggio scoperto delimitata da sbarra e prospettante il viale Gavazzi.

Non presente servizio di portineria. La scala "B" ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia è servita da impianto ascensore, fino al piano interrato.

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato condominiale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione nelle parti comuni esterne ed interne - l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, considerando che finiture ed impianti risultano di recente formazione.

Si precisa che lungo le murature d'ambito del fabbricato, presso il terrazzo dell'appartamento, risultano evidenti tracce di risalita di umidità, così come lungo le murature dei disimpegni comuni al piano cantina.

- **STATO OCCUPATIVO:** il bene pignorato è libero da persone.

Le indagini condotte presso l'Ufficio del Registro non hanno prodotto alcun contratto di locazione in essere in cui *omissis* risulti quale dante causa.

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia – che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta – redatta dallo stimatore arch. Maria Grazia Mina; 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

E' 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 al custode 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; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 9 Aprile 2019

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

