

Avv. Sara Borghesan
Palazzo Vittoria Piazza Cinque Giornate, 10
20129 Milano
tel. 02.83534734 – fax 02.83535745
email: avv.saraborghesan@gmail.com
PEC: sara_maria.borghesan@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott. Fiengo Giuseppe

Nella procedura di espropriazione immobiliare **n. 2693/2017 R.G.E.**, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Sara Borghesan con studio in Milano, Piazza Cinque Giornate n. 10.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

(primo esperimento)

La sottoscritta Avv. Sara Borghesan:

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe Fiengo del 13 novembre 2018;
- richiamando la predetta ordinanza in merito all'esistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista) nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. (DM 32/2015);
- vista la perizia dell'Arch. Monica Correggi;
- visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.;

premesse 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 dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

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).

AVVISA

che il giorno **14 maggio 2019 alle ore 15,00** si svolgerà presso il proprio studio in Milano, Piazza Cinque Giornate n. 10, la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e, in particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto delle unità immobiliari – infra descritte - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.**

2) Il prezzo base d'asta della vendita viene così fissato:

Lotto unico Euro 198.000,00 (centonovantottomila/00).

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo: **l'offerta minima di acquisto è di Euro 148.500,00 (centoquarantottomilacinquecento/00)**. Non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo.

3) **Entro le ore 13.00 del giorno 13 maggio 2019** dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche o telematiche.

Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste (14 maggio 2019 ore 15.00), sul **conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 2693/2017 R.G** alle seguenti coordinate: **iban IT 19 J 01005 01773 000000007365**.

4) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare **l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**.

5) **IN CASO DI OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA**: dovrà essere presentata in **busta bianca** (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) e **chiusa**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Cinque Giornate n. 10, **unicamente nella giornata del 13 maggio 2019 dalle ore 9,00 alle ore 13,00**.

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

se l'offerente è persona fisica, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza nonché recapito telefonico, e dovrà allegare fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e, ove coniugato, dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione ex art. 179 codice civile).

se l'offerente è una società, dovrà indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

in caso di offerta in nome e per conto di un minore o 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 del Tribunale.

L'offerta dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta con espressa indicazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare, **dovrà essere corredata da assegno circolare intestato a "Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 2693/2017 Tribunale Milano" e pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione - che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente**. Detto assegno deve essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente.

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

L'offerta di acquisto non è efficace se **a)** perviene oltre il termine stabilito, **b)** se inferiore all'offerta minima come sopra determinata in Euro 148.500,00 **c)** se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

Potranno partecipare alla vendita: l'offerente analogico in proprio personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

6) IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA: l'offerta andrà formulata 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 co.1 e 2 del DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e della scansione del documento di identità e in caso di società con indicazione della partita IVA e del certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risultano i poteri dell'offerente;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene;
- c) l'indicazione del referente della procedura;
- d) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- e) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- f) l'importo versato a titolo di cauzione;
- g) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- h) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera g);
- i) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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.

Il bonifico di cui al punto g) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Procedura Esecutiva n. 2693/2017 R.G.E." (Codice IBAN: IT 19 J 01005 01773 000000007365, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; **il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità 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 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, pena l'inammissibilità della medesima:

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 in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenni o 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;

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) 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.

7) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile 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.

8) All'udienza fissata il **14 maggio 2019 ore 15:00** per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (<https://astepubbliche.notariato.it> di Notartel S.p.A.), dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

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.

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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) in caso di pluralità di offerte: alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

- gli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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

- a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;
- b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015);

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

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

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.

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 ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

8) L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al creditore fondiario ex art 41 TUB, ove spettante, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto bancario, per capitale, interessi e spese, spettante dal progetto di distribuzione, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento della proprietà (formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale), oltre accessori di legge, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva n. 2693/2017 RGE.

Ai fini di cui sopra, l'Istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a trasmettere al delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. così come specificato dall' 2 comma 7 DM N. 227 del 15.10.2015 **la quota a suo carico del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni sino ad Euro**

100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni sino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

9) Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che, ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

10) 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.

DISPOSIZIONI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui 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 DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 477/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione:

Pubblicazione sul **Portale delle vendite Pubbliche**;

Publicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili ed il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;

Publicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza, unitamente alle planimetrie, foto e altra documentazione utile sui siti: www.trovoaste.it, e www.legalmente.net.

mediante affissione di un cartello con la dicitura **VENDESI** e con indicazione della sola descrizione dell'immobile e il numero telefonico del custode;

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'asta dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutti i diritti, le cessioni, le pertinenze ed eventuali servitù.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“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”*.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento in Comune di Novate Milanese (MI), Via Madonnina n. 22, ad uso abitazione disposto su due piani (primo e secondo/sottotetto) di quattro locali più sottotetto non abitabile, servizi, e terrazzo e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato. Più precisamente, l'unità immobiliare, avente doppia esposizione, risulta attualmente articolata al piano primo: soggiorno e cucina; al piano secondo/sottotetto: disimpegno, locale sottotetto non abitabile con vano deposito, terrazzo, lavanderia, disimpegno, due camere e due servizi igienici. I due piani sono tra loro collegati da scala interna accessibile da locale soggiorno.

Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Novate Milanese al **Foglio 7, Particella 126, Subalterno 703**, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 7, piano 1-2, Via Madonnina n. 22, rendita catastale Euro 506,13. Coerenze della porzione appartamento piano primo: a nord via Roma, ad est unità immobiliare di terzi al sub. 10, a sud terrazzo e ballatoio comuni ai subb. 703, 10, 11, e 12, a ovest unità immobiliare di terzi al sub. 8. Coerenze della porzione di appartamento al piano secondo sottotetto: a nord via Roma, a est ragione di terzi al mapp. 133, a sud cortile comune al mapp. 127 e terrazzo e ballatoio comuni ai subb. 703, 10, 11 e 12; a ovest scala comune ed unità immobiliare di terzi al sub. 16.

PRATICHE EDILIZIE: si riporta pedissequamente quanto rilevato dal ctu a pag. 8 dell'elaborato di stima.

“A seguito di istanza di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico del Comune di Novate Milanese ha risposto che il fabbricato, in cui è compresa l'unità immobiliare pignorata, è stato costruito ante 1936 e che, in assenza del nominativo del costruttore, non è possibile effettuare ricerche degli atti di fabbrica. Nell'archivio informatico del Settore Edilizia non risultano pratiche edilizie e/o pratiche di condono relative all'unità immobiliare pignorata. Unica pratica recuperata inerente l'intero fabbricato è la seguente: Numero pratica:

n. 256/260 Intestazione: ***** ed ***** - Tipo pratica: Autorizzazione edilizia Per lavori: rimozione dell'esistente manto di copertura dell'edificio costituito da tegole in cotto e sostituzione delle travi e della parte di orditura che si reputa non più idonea a sopportare i carichi del tetto; sostituzione della lattoneria, canali e scossaline, in rame e rimessa in opera delle tegole in cotto. Oggetto: manutenzione straordinaria Richiesta in data 03/08/1993. Rilascio in data 06/08/1993 al n. di prot. 15559. Abitabilità/agibilità: dalle ricerche effettuate non è emerso alcun certificato di agibilità.”

CONFORMITÀ EDILIZIA: si riporta pedissequamente quanto rilevato dal ctu alle pagg. 8, 9, 10 dell'elaborato peritale di stima:

“7.1 Conformità edilizia: Abitazione di tipo economico [A3] Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'appartamento pignorato al subalterno 703 è stato oggetto di opere edilizie funzionali alla fusione ed alla ristrutturazione delle unità immobiliari originarie distinte con i subalterni 9 (locali al p. 1°), 18, 19 e 20 (locali al p. 2°/sottotetto) mediante: la formazione di una scala di collegamento tra piano primo e secondo/sottotetto, la creazione di un terrazzo al piano secondo/sottotetto, l'apertura di due finestre, di una porta-finestra e di un vano illuminante la scala con vetrocemento nelle pareti di tamponamento verso il terrazzo al piano secondo/sottotetto, la formazione di un locale lavanderia, di un locale deposito e di due bagni al piano secondo/sottotetto, l'apertura di un lucernario nel locale deposito al piano secondo/sottotetto, la formazione di controsoffitti al piano secondo/sottotetto. Per accertare la corretta destinazione dei locali al piano sottotetto, non avendo nessun riferimento di pratica edilizia e dovendo dimostrare la destinazione d'uso abitativa prima del 1958 (anno di approvazione del Piano di Fabbricazione del Comune di Novate Milanese), la sottoscritta ha consultato presso l'ufficio del Catasto di Milano il fascicolo relativo alla denuncia d'impianto del fabbricato. Ha rilevato che il subalterno 9 corrispondeva ai due locali ad uso abitazione al piano primo, i subalterni 18 e 19 corrispondevano ai due locali adibiti a camere al piano sottotetto e risultavano già all'impianto a destinazione abitativa (“abbaini”). Per il subalterno 20, identificato nel fascicolo come “abitazione d'affitto”, non è stato possibile verificarne la corrispondenza con lo stato dei luoghi in quanto non è presente nel fascicolo originario la relativa planimetria catastale. Si presume possa coincidere con i due locali oggi adibiti a servizi igienici, in origine tra loro collegati, come risulta dalla planimetria del piano sottotetto allegata all'atto di divisione in data 22.07.1952 rep. n. 14303/6248 Notaio ***** trascritto a Milano 3° il 19/08/1952 ai nn. 23842/20822, consultato in Conservatoria, e conteggiati come unico vano. La stampa del foglio della Partita n. 216 relativa alle proprietà originarie di *****fu ***** conferma che i subalterni 9, 18, 19 e 20 avevano, fin dall'origine, la destinazione abitativa essendo classificati in categoria A/4 e A/6. La sottoscritta precisa che il foglio partita, riportando il nome dell'intestatario con la paternità, è anteriore al 1957, anno dal quale nei documenti catastali viene indicato l'intestatario con la data di nascita. Le opere di fusione e di ristrutturazione sono state eseguite in assenza di pratica autorizzativa e non sono state sanate mediante condono edilizio. Hanno comportato modifica dei prospetti (formazione terrazzo ed apertura finestre), modifica strutturale (apertura del foro nel solaio tra piano primo e piano sottotetto per il passaggio della scala), costruzione di alcuni tavolati divisorii per la formazione dei locali di servizio (lavanderia e bagni), formazione di controsoffitti al piano sottotetto. Dai documenti consultati non è possibile verificare le altezze medie originarie dei locali, attualmente non è garantita nel piano sottotetto l'altezza media ponderale di 2,40 m e 2,17 m nei bagni richiesta dalla normativa. Per poter regolarizzare le opere eseguite mediante la presentazione di una pratica di Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/2001 dovrebbe essere garantita la doppia conformità dello stato dei luoghi agli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori ed agli strumenti urbanistici vigenti al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria. Da un confronto con l'Arch. ***** dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio del Comune di Novate Milanese è stato confermato che l'unità immobiliare, in quanto abitazione, non è regolare non essendo dotata di un servizio igienico conforme ai requisiti del regolamento d'igiene vigente (superficie di 4 mq, altezza minima di 1,50 m. ed altezza media di 2,17 m. nei sottotetti) e che l'aggiudicatario dovrà procedere all'esecuzione di opere per l'adeguamento del servizio igienico, lo smantellamento del locale lavanderia (anch'esso non a norma per le altezze), l'adeguamento della scala di accesso e delle altezze delle camere (oggi inferiori a 2,40 m di media). Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato, ai sensi dell'Art. 37.4, al pagamento, a titolo di oblazione di un importo che varia da € 516,00 a € 5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Se la sanatoria viene invece presentata ai sensi dell'Art. 36 DPR 380/01, il rilascio è vincolato ai sensi dell'Art. 36.2 al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. L'aggiudicatario dovrà quindi farsi parte attiva col Servizio Edilizia del Comune di Novate Milanese per definire l'istruttoria da seguire programmando, previa verifica preliminare, gli interventi di adeguamento per regolarizzare le opere non conformi e garantire i requisiti minimi richiesti dalle norme edilizie ed igienico sanitarie vigenti. Da una valutazione di massima dello stato dei luoghi per l'adeguamento alle normative vigenti, si ipotizzano i seguenti interventi: lo smontaggio dei sanitari e la chiusura degli impianti nel locale lavanderia costruito all'origine come locale sottotetto e nei servizi igienici dove non sono garantite le altezze minime richieste; l'adeguamento di un servizio igienico al piano secondo/sottotetto alle norme vigenti: 4 mq di superficie utile, altezza media di 2,17 m. ed altezza minima di 1,50 m (per garantire l'altezza media si ipotizza il rifacimento della pavimentazione e del

sottotetto con il recupero dei cm mancanti); l'apertura di un lucernario per l'illuminazione del servizio igienico; lo smontaggio della scala esistente e la posa di una nuova scala (oggi il gradino a piedoca non è consentito dai Regolamenti vigenti). Delle opere di adeguamento la sottoscritta indica una stima di massima. Ipotesizzando un intervento minimo di adeguamento le camere al piano sottotetto verranno valutate come sottotetto non abitabile non avendo, oggi, l'altezza media minima pari a 2,40 m. La pratica edilizia dovrà essere integrata da una relazione di idoneità statica per la verifica delle modifiche eseguite sulle strutture portanti (apertura vano scala). Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria (Accertamento di conformità) con opere di adeguamento. Descrizione delle opere da sanare: fusione di quattro unità immobiliari con ristrutturazione per formazione terrazzo in tasca, aperture di facciata e controsoffitti. Opere di adeguamento: smontaggio impianti nel locale lavanderia e in un servizio igienico, formazione servizio igienico con disimpegno ed altezze minime richieste dal R.I., sostituzione scala interna. Costi: onorario presentazione pratica edilizia e di idoneità statica: € 4.440,00 diritti di segreteria ed oneri di istruttoria: € 102,00 sanzione: € 5.164,00, con l'avvertenza che il calcolo della sanzione dipenderà dall'istruttoria della pratica e, quindi, potrebbe essere soggetto a conguaglio; stima costi opere di adeguamento: € 15.500,00 Oneri Totali: € 25.206,00 Note: Calcolo onorario professionale per la presentazione della pratica edilizia: € 2.500,00 e per la redazione del certificato di idoneità statica: € 1.000,00 = € 3.500,00 + 4% Contributo Cassa previdenziale + 22% IVA = € 4.440,08 = € 4.440,00 in Cifra tonda."

CONFORMITÀ CATASTALE: si riporta pedissequamente quanto rilevato dal ctu alle pagg. 4 e 5 dell'elaborato peritale di stima:

"Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 17 luglio 2018, corrisponde con quanto rappresentato sulla scheda catastale fatto salvo per: - la creazione di un locale deposito nel locale soggiorno al piano sottotetto; l'apertura di un lucernario nel locale deposito nel sottotetto; - la presenza di gradini nel disimpegno di accesso dei servizi igienici al piano secondo/sottotetto; l'errata indicazione dell'altezza del piano secondo/sottotetto (variabile da 2,80 a 0,81 m.). Si segnala inoltre che il bene risulta intestato a ***** (C.F. *****) mentre all'anagrafe il nominativo del debitore risulta aggiornato in ***** (C.F.: *****). Dagli accertamenti eseguiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate il codice fiscale ***** risulta attualmente valido, non più utilizzabile in quanto aggiornato in altro codice fiscale. Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di aggiornamento catastale (Docfa) a seguito della presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni e migliore rappresentazione altezze per presenza di gradini. Onorario professionale per presentazione pratica Docfa: € 1.015,00 Diritti catastali: € 50,00 Oneri Totali: € 1.065,00 Note: conteggio onorario professionale per presentazione pratica di aggiornamento catastale: € 800,00 + 4% Contributo Cassa Previdenziale + 22% IVA = € 1.015,04 = € 1.015,00 in Cifra Tonda. Le spese per la sanatoria edilizia sono indicate nel paragrafo sulla regolarità edilizia".

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA: non presente.

Stato occupativo: l'immobile è posto in vendita come **libero**. SIVAG è stata nominata custode giudiziario e in data 13.11.2018 è stato disposto l'ordine di liberazione dell'immobile.

Per richiedere la visita all'immobile si prega di contattare il custode giudiziario S.I.V.A.G S.p.A
– tel. 02/26952007 dalle 14:00 alle 17:30 - Sito www.sivag.com, per ulteriori informazioni il delegato
tel. 0283534734 - email: avv.saraborghesan@gmail.com.

Milano, 15 febbraio 2019

Il professionista delegato alla vendita

avv. Sara Borghesan

