

Studio Legale
Avv. Paola Alessandra Tremolada
Via Aldo Lusardi n. 7
20122 - Milano
Tel. 00393472211001 - Fax 00390236685770
tremolada@comm2000.it
paola.tremolada@milano.pecavvocati.it

Tribunale Ordinario di Milano

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dr. ssa Idamaria Chieffo

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 4260-2012

promossa da

Unicredit spa, con l'avv. Giorgio Sestini,

e con l'intervento di

Unicredit spa, con l'avv. Giorgio Sestini,

di Condominio di via Cesare Ajraghi 30, con l'avv. Giulio Prina,

Barbara Baldissin, con l'avv. Marco Farina,

e di Fallimento Il Nido di Giò, con l'avv. Simona Viola

contro

Indicazione omessa ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 art. 174, c. 9. e

Regolamento UE 679/2016

Avviso di vendita

La sottoscritta avvocato Paola Alessandra Tremolada, del Foro di Milano, con studio in Milano (20122), Via Aldo Lusardi n. 7, professionista delegata alla vendita nella procedura in oggetto con ordinanza del G.E. in data 8 novembre 2018, ai sensi dell'art. 591 *bis* Cod. Proc. Civ.,

A V V I S A

che il giorno **17 dicembre 2019, ore 17.00,**

presso il suo studio in Milano, Via Aldo Lusardi n. 7, si procederà alla

V E N D I T A S E N Z A I N C A N T O

C O N E V E N T U A L E G A R A S I N C R O N A

A P A R T E C I P A Z I O N E M I S T A

(T E L E M A T I C A - A N A L O G I C A)

del seguente compendio immobiliare sito in:

Comune di Milano 20156 (MI), via Cesare Ajraghi n. 30,

Lotto uno: unità immobiliare nel "Supercondominio Ajraghi", fabbricato X, costituita da porzione immobiliare ad uso asilo al piano terra composta da aula, un locale riposo, tre locali spogliatoio con bagno, due disimpegno, locale mensa, spogliatoio e locale deposito nel soppalco con giardinetto per

complessivi mq. 251,50, libero, il tutto censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

foglio 126, particella 305, subalterno 951, via Cesare Ajraghi n. 30, Milano, piano T, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita catastale Euro 1.650,00.

Coerenze dell'appartamento: da Nord in senso orario: pianerottolo e vano scala comuni, altra unità immobiliare (proprietà di terzi); cortile comune, rampa comune, altra unità immobiliare (proprietà di terzi).

Prezzo base di vendita Euro 370.000,00.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è IT AUCTION srl.

REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di: Euro 370.000,00.
- 3) Per partecipare alla vendita **con modalità cartacea** gli interessati (escluso solo il debitore esecutato e tutti i soggetti non ammessi per legge) dovranno presentare le offerte di acquisto **in busta chiusa** (in caso di vendita in più lotti: una busta per ciascun lotto) presso lo studio del Professionista delegato sito in Milano (20122), via Aldo Lusardi n. 7 (ove saranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 *bis* 3° comma c.p.c.) **esclusivamente tra le ore 9.00 e le ore 13.00 del giorno 16 dicembre 2019.**

Sulla busta deve essere **unicamente** indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione o del Professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e la data della vendita.

La busta chiusa dovrà contenere, pena l'inefficacia:

a) l'offerta di acquisto – irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni - redatta su foglio con marca da bollo vigente al momento della presentazione (Euro 16,00), con indicazione del numero della procedura esecutiva **RGE 4260/2012**; l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (Comune, indirizzo ed estremi catastali – foglio, particella e subalterno); la dichiarazione di aver preso visione dell'elaborato peritale; l'indicazione della somma offerta, del tempo e del modo di pagamento;

Le offerte saranno efficaci anche se pari o superiori al 75% del prezzo base di vendita e, pertanto, nel caso di specie, pari o superiori ad Euro 277.500,00;

b) la prestazione della cauzione in misura non inferiore ad **un decimo del prezzo offerto**, da costituirsi esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 4260/2012” che sarà trattenuta in caso di rifiuto all’acquisto.

L’offerta dovrà inoltre riportare le generalità complete dell’offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, recapito telefonico, copia di un documento di identità e del tesserino del codice fiscale o della Partita Iva; il regime patrimoniale della famiglia se coniugato, con allegazione dell’estratto per sunto dell’atto di matrimonio e se in regime di comunione legale dei beni, al fine di 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’articolo 179 del Codice Civile; certificato di stato libero nel caso di offerente non coniugato). Nel caso di offerente minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da inserirsi nella busta. Qualora l’offerente fosse persona giuridica, oltre all’indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia della carta di identità e codice fiscale di questi, dovranno indicarsi i dati della società rappresentata, nonché fornirsi prova della legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima allegando all’offerta o in udienza una visura camerale in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente in udienza.

Le offerte devono essere formulate personalmente o a mezzo di avvocato. Le offerte per persona da nominare possono essere formulate esclusivamente da un avvocato. Le offerte di cittadino di altro Stato estraneo all’Unione Europea dovranno essere corredate da certificato di cittadinanza, codice fiscale e permesso di soggiorno in corso di validità. L’offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell’art. 482 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

4) Per partecipare alla vendita **con modalità telematica** gli interessati (escluso solo il debitore esecutato e tutti i soggetti non ammessi per legge) dovranno presentare le offerte di acquisto **entro le ore 13,00 del giorno 16 dicembre 2019**: il bonifico relativo alla cauzione sopraindicata al punto 3) dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell’apertura delle buste, sul conto corrente intestato a **PROCEDURA ESECUTIVA**

IMMOBILIARE N. 4260/2012 RGE IBAN IT64B056960162500003554X45 su Banca Popolare di Sondrio – Agenzia n. 26 Corso Lodi – Milano. La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri - se applicati - dall'istituto di credito. Per depositare, entro il termine sopraindicato, l'offerta telematica e partecipare alla gara con modalità telematica è necessario utilizzare il pulsante **“effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica”** presente nell'avviso pubblicato nel portale del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> e/o il pulsante **“fai un'offerta”** presente nell'avviso sempre disponibile su <http://www.venditegiudiziarieitalia.it/> con il quale, come previsto dalla normativa, si accede in apposita area del Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

Dal modulo web è scaricabile il *“manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”*.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà indicare ai sensi dell'art. 12 c. 1 e 2. del DM 32/2015 tra cui:

- i dati identificativi dell'offerente: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del

- giudice tutelare;
- 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;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base ed il termine per il relativo pagamento;
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste ed un indirizzo di posta elettronica.
 - 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile dei sistemi informativi autorizzati

dal 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.

E' necessario sottoscrivere digitalmente l'offerta ed inviarla alla casella indicata del Ministero di Giustizia mediante la posta elettronica certificata indicata in fase di registrazione dell'offerta.¹

Il Presentatore dell'Offerta digitale il giorno dell'asta riceverà, dal Gestore It Auction s.r.l. all'indirizzo di PEC indicato, le credenziali di accesso all'area riservata del portale del gestore <http://www.venditegiudiziarieitalia.it/> con le quali assistere alla fase di apertura delle offerte e, in caso di gara tra offerenti, poter effettuare i rilanci nonché i recapiti dell'helpdesk per qualunque richiesta di assistenza tecnica durante la procedura o ricevere il manuale utente.

Essa dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta

¹ Quando saranno disponibili le "PEC per la vendita telematica" prevista ai sensi dell'art. 12 del DM 32/2015 sarà possibile utilizzarle per l'invio dell'offerta senza la firma digitale.

consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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 lettera i).

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- d) se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- e) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- h) 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;

- i) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

5) Il giorno **17 dicembre 2019 alle ore 17.00** è fissata, pertanto, l'udienza 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, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma su <http://www.venditegiudiziarieitalia.it/> a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica su <http://www.venditegiudiziarieitalia.it/> In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

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 ed 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nel caso di pluralità di offerte valide, la sottoscritta Professionista delegata inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. **con rialzo minimo di Euro 5.000,00 (cinquemila)** e l'immobile sarà aggiudicato – trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita una di maggiore importo – all'ultimo offerente. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta. In ogni caso, l'immobile sarà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara, non arrivino al prezzo base d'asta.

6) La partecipazione alla vendita oggetto del presente avviso ne presuppone la conoscenza integrale, in particolare:

- **entro 120 giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato il **pagamento del residuo prezzo** oltre alle spese ed ai costi necessari per il trasferimento determinate in base alla tipologia di acquisto, indicativamente pari al 10% del prezzo di aggiudicazione e che saranno successivamente precisate ed oltre alla quota del compenso relativo alla sola fase del trasferimento della proprietà, a norma dell'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, dedotta la cauzione già prestata, a mani del Professionista Delegato, presso il suo studio a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 4260/2012" ovvero per le offerte telematiche a mezzo bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura sopraindicato al punto 4).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone, in tal caso, esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

L'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

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

8) La vendita dei cespiti pignorati avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, con

tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o 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. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

9) Nella relazione di stima, a firma dell'Arch. Laura Favazzi - **da considerarsi parte integrante del presente avviso unitamente all'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione**, entrambe disponibili presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Milano e pubblicate sul sito internet www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it - ed alla quale si fa integrale rinvio anche per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile pignorato, l'esperto stimatore – ha precisato in relazione alla **“Conformità urbanistico-edilizia: Non pervenuta.**

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano per l'immobile sito in Via Ajraghi n. 30, senza purtroppo averne un riscontro soddisfacente. In un secondo momento è stata fatta recapitare al sottoscritto CTU una missiva in cui si comunicava che non vi era altra documentazione agli atti ad eccezione di quella visionata, relativa ad immobili generici in Via Cesare Ajraghi 30, ma non relativa all'immobile oggetto di perizia (allegato 14). Tramite l'amministrazione si è comunque reperita parte dei titoli abilitativi con cui l'immobile è stato ristrutturato e la relativa richiesta di agibilità (allegato 15); informazioni non pertanto complete, ma che hanno consentito una ricostruzione pressochè lineare della storia dell'u.i. Non è stato possibile reperire la DIA protocollo PG1041057/2006, ma è stata presentata specifica richiesta formale di visura al Comune di Milano.

Conformità catastale: *diverse difformità alcune lievi altre incidenti sulla proprietà condominiale. Dal confronto tra la pianta catastale depositata in data 30/10/2006 e lo stato dei luoghi, esaminati in fase di sopralluogo, si è potuta appurare una difformità tra le stesse: si evince che l'u.i. è*

composta da un unico locale, contrariamente da quanto risulta dalle scheda catastale, adibito ad aula/locale riposo e da locali accessori quali bagni e ripostigli e locale mensa così come già definiti nella scheda catastale anche se con partizioni e aperture leggermente differenti.

Il soppalco è presente ma anche in questo caso ci sono difformità sia in termini di dimensioni (occupa la parte sopra l'ingresso spostato verso le parti comuni come precedentemente indicato) e presenta una scala di accesso al piano, diversa dalla scheda catastale.

Alcune difformità risultano essere irrilevanti e facilmente sanabili in quanto il cambiamento non comporta cambiamenti di volumi o di spazi, né cambiamenti ai rapporti aeroilluminanti, più difficoltoso e costoso sarà invece sanare la posizione la porta di ingresso dal vano scala che ha invaso, se pur di poco, lo spazio comune. In questo caso occorrerà richiedere l'autorizzazione del condominio con l'acquisto dello spazio comune o, più semplicemente eseguire il ripristino dello stato dei luoghi.

Nonostante ciò, per adeguamento di quanto sopra citato, non potendo risalire agli atti di fabbrica, si consideri un abbattimento forfettario nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

*Per quanto concerne la **conformità urbanistica** si segnala che la XXX era proprietaria dell'area sita in Milano, Via Cesare Ajraghi n. 30 e che detta area era contraddistinta al Catasto Terreni al Fg. 126 con i mapp. n. 295, 296, 297, 300, 305, 306, 407, 408, 409 ed è così coerenzata: a nord mapp. 203, a est mapp. 425, 299, 301, 302, 303 e 304, a sud mapp. 289, 299, via Ajraghi e mapp. 307, ad ovest mapp. 307, 234, 230, 231 e 229.*

In data 27 giugno 2003 detta società che poi alienerà alla società presenta al Comune di Milano relativa Denuncia di Inizio Attività (P.G. N. 26106176/2003) per la Ristrutturazione ed ampliamento dell'immobile esistente sull'area sopracitata.

In data 16 febbraio 2006 la società presenta al Comune di Milano una domanda di variante alla Denuncia di Inizio Attività (P.G. N. 152553/2006); e, a seguire in data 7 novembre 2006, presenta una seconda variante alla Denuncia di Inizio Attività (protocollata PG1041057/2006).

A questa variante fa seguito la relativa Dichiarazione di fine lavori e relativa Richiesta di Certificato di Agibilità in data 09/11/2006 con prot. 9000/2006 PG1050484/2006 a cura della committente/proprietaria

Dalla stessa risulta che l'immobile "X" di Via Ajraghi 30 - Milano è composto da un ufficio, 2 laboratori e un asilo (al P.T.), 2 laboratori e 2 uffici (al P. 1), 4 laboratori (al P. 2), 3 laboratori e un ufficio (al P.3) e 2 laboratori (al p.4).

A seguire, in data 15 ottobre 2007 con l'area edificabile limitrofa all'intervento eseguito (allegato 16).

L'area è confinante, è già inglobata nel numero civico 30 di via Ajraghi ed è identificata in Catasto Terreni al Fg. 126 mapp. 425 (allegato 4) della superficie fondiaria di mq. 630 e potenzia la capacità edificatoria dell'intervento eseguito.

Si segnala che l'area era compresa dall'allora vigente P.R.G. in Zona Omogenea BI con destinazione funzionale "I" (zone industriali ed artigianali) ed era regolata dall'ART.32 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. ed aveva una potenzialità edificatoria pari a mq. 756 (630X1,2).

Detta capacità edificatoria viene inglobata all'intervento in oggetto con atto unilaterale di asservimento rep., registrato a Milano il 4 dicembre 2007." Trasferisce l'intera capacità edificatoria prevista dalle prescrizioni degli indici urbanistici vigenti e si impegna a mantenere le destinazioni d'uso consentite e si precisa che il progetto originario era su di un area di mq. 7.434,50 con una S.L.P. ammissibile pari a mq 8.921,40 con un totale di superficie realizzata in progetto di mq. 8.889,17 e che fra le destinazioni comprese vi è quella dell'asilo per una S.L.P. esistente di mq. 192,28 pari al 2,18% della S.L.P. totale.

Si precisa quindi che la realizzazione dell'asilo con la sua relativa destinazione d'uso era stata autorizzata da convenzioni stipulate con il Comune di Milano.

In particolare la regolarità edilizia del complesso di cui fa parte il supercondominio Ajraghi è stato interessato poi anche dalle seguenti convenzioni: Trascrizione nn. Con questo atto si conferma la destinazione d'uso ad asilo con i suoi 192.28 mq pari al 2,18% della S.L.P. TOTALE".

10) Le formalità pregiudizievoli di cui è gravato l'immobile, saranno cancellate a cura e spese della procedura con il decreto di trasferimento.

11) L'unità immobiliare è libera.

* * * * *

Il presente avviso sarà pubblicato in estratto:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- sul quotidiano Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, mediante un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili, con rinvio per ulteriori informazioni al portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it;
- mediante pubblicazione dell'Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dell'avviso di vendita, planimetrie, fotografie e ogni altra documentazione utile sui siti internet www.trovoaste.it www.legalmente.net;
- mediante apposizione di un cartello VENDITA GIUDIZIARIA sul portone esterno dell'edificio con indicate la descrizione e le dimensioni dell'immobile ed i recapiti del custode;
- mediante invio di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condominiani o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Per ogni informazione sulla vendita giudiziaria e per le visite all'immobile rivolgersi a

Paola Alessandra Tremolada

Via Aldo Lusardi n. 7, 20122 Milano

Tel. 3472211001 – Posta elettronica: tremolada@comm2000.it

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare il sito internet

www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it o www.pvp.giustizia.it

dal quale è possibile richiedere la visita dell'immobile.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico IT AUCTION srl ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/046747
- info@itauction.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Si allega un modello di offerta di acquisto senza incanto.

Milano, 1° ottobre 2019

Il professionista delegato e custode giudiziario

Avv. Paola Alessandra Tremolada

TRIBUNALE DI..... SEZIONE

DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO

Procedura n. _____

marca da bollo Euro 16,00

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Il sottoscritto _____

Nato a _____ il _____

C.F. _____

Stato civile

(indicare se celibe, nubile, vedovo, in comunione o separazione dei beni)

Regime patrimoniale _____

Recapito telefonico e posta elettronica

CHIEDE

di partecipare all'udienza per la vendita senza incanto che avrà luogo il giorno _____ alle ore _____ per l'esecuzione n. _____ e precisamente dell'unità immobiliare sita in (indicare indirizzo e riferimenti catastali)

presso lo studio del Professionista delegato alla vendita
Avv. Paola Alessandra Tremolada, Via Aldo Lusardi n. 7, MILANO 20122

DICHIARA

di avere preso visione degli atti relativi alla vendita incluso l'elaborato peritale e di essere a conoscenza che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

OFFRE

per l'acquisto dei suddetti immobili la somma di € _____ (cifra e lettere)

che corrisponderà nei termini e nei modi stabiliti dall'ordinanza di vendita.

A tal fine deposita i seguenti importi:

€ _____ per cauzione con assegno circolare n.

_____ della _____ Banca

Corrispondente al% della somma offerta (o versa l'IVA se dovuta).

Luogo e data, _____

(firma)