



TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. D.SSA MARIANNA GALIOTO
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. N. 2512/2015

Promossa da

Creditore Procedente:



Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n.196 art.174, comma 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA "ASINCRONA"

la sottoscritta avv. Barbara Delfini del Foro di Milano, con studio in Milano, Via Giacomo Leopardi 19, tel. 02/80509367 – fax 02/36504065;

PREMESSO CHE

- in data 30.6.2021 il professionista delegato alla vendita, non essendo pervenuta nessuna offerta d'acquisto per la vendita senza incanto nel termine fissato del 29.6.2021, redigeva verbale d'asta deserta;
- in mancanza di istanze di assegnazione, il prezzo di vendita viene ribassato, come da ordinanza del G.E., di 1/5
- in data 10.11.2021 il professionista delegato alla vendita, non essendo pervenuta nessuna offerta d'acquisto per la vendita senza incanto nel termine fissato del 9.11.2021, redigeva verbale d'asta deserta;
- in mancanza di istanze di assegnazione, il prezzo di vendita viene ribassato, come da ordinanza del G.E., di 1/5
- in data 15.3.2022 il professionista delegato alla vendita, non essendo pervenuta nessuna offerta d'acquisto per la vendita senza incanto nel termine fissato del 14.3.2022, redigeva verbale d'asta deserta;
- in data 1.4.2022 il G.E. disponeva “*che il professionista delegato esperisca ulteriori tre tentativi di vendita con prezzo base di € 40.000,00*”;

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Marianna Galioto del 2.12.2020;
- visto il provvedimento col quale il G.E. disponeva che “*la vendita abbia luogo con modalità telematica “asincrona” ex art. 2 primo comma lettera b) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara “in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura”*”
- visto il provvedimento del G.E. del 1.4.2022
- vista la perizia a firma dell'Arch. Marco Bonetti;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.

PREMESSO ALTRESI' CHE

ai sensi dell'art. 591 *bis* secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano, Via Giacomo Leopardi, 19 (tel. 02/80509367 – fax 02/36504065), ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **19 LUGLIO 2022 a partire dalle ore 9.30 e per le successive 24 ore** (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona tramite il portale “www.garavirtuale.it” dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
il prezzo base è di **euro 40.000,00 (quarantamila/00)**
offerta minima di **euro 30.000,00 (trentamila/00)**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, **entro le ore 13.00 del 18 LUGLIO 2022.** Le offerte pervenute oltre detto termine saranno inefficaci.

Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita www.garavirtuale.it”, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

A pena d’invalidità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore deve coincidere con l’offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l’ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l’ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale e dell’eventuale Partita IVA;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d’asta sopra riportato e precisamente: **euro 40.000,00 (quarantamila/00)** ovvero non potrà essere inferiore **ad euro 30.000,00 (trentamila/00)**, a pena di inefficacia dell’offerta medesima e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile);
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell’apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
- p) di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell’Esperto

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.

In caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura **“Proc.Esec.Imm.RGE 2512/2015” – IT 23M 05696 01613 000014195 X26** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta.

All’offerta dovranno essere allegati:

1) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura **“Proc.Esec.Imm.RGE 2512/2015”**, dell’importo della cauzione;

2) copia del documento d’identità e del codice fiscale dell’offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell’unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l’offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell’altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

3) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

4) se l’offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l’offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

5) se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l’offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d’identità;

6) se l’offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d’identità di entrambi.

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 (€ 16,00) con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta, salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo.

L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d’asta o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. 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.

MODALITA’ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Gestore della vendita telematica è *EDICOM FINANCE SRL SOCIO UNICO*

Il portale del gestore della vendita telematica è “www.garavirtuale.it”

Apertura delle buste

Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell’ora indicati nell’avviso di vendita con riferimento all’udienza di vendita telematica..

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

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.

Gara tra gli offerenti

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 indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte:

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 la busta.

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

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00**

* * * * *

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

* * * * *

L'aggiudicatario, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale, ma che non potrà essere prorogato), a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare sul conto corrente della procedura **“Proc. Esec. Imm.RE RGE 2512/2015”** il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico, (che come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015 **tali oneri ammonteranno ad euro 697,84 - per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00 - ad euro 1.046,76 - per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00 - ad euro 1.395,68 - per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00**).

Si precisa in merito che ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, *“sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente”*.

Entro lo stesso termine dovrà essere consegnata al delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere 3, 4, 5, 6) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

Gli importi saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario. Da tali importi verrà detratta la somma versata a titolo di cauzione.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, il delegato provvederà indicare all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in Consolle e a far pervenire presso lo studio del delegato, entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo e/o comunque entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta inoltrata dal Delegato, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

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.

L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

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.

6) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

(In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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.

7) 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”*.

Si legge nella perizia a pag. 5 che *“L'immobile è un fabbricato indipendente e non amministrato. Non è possibile determinare i costi medi di gestione”*.

8) 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).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

• LOTTO UNICO

In Comune di Grezzago, Via Cavour n. 13

Piena proprietà dell'unità immobiliare così suddivisa:

- una porzione principale si sviluppa su tre piani (terra, 1 e 2) ed è composta da: cucina e soggiorno al piano terra; camera e bagno al piano primo; camera e bagno al piano secondo con balcone di pertinenza;

- una seconda porzione si trova al piano primo e consiste in due locali uso studio e camera da letto serviti da una scala in legno esterna.

In aggiunta al piano terra si trovano un ampio porticato/tettoia di ingresso pavimentato e arredato, un ripostiglio (antibagno) e un servizio igienico. Il bene immobile sviluppa una superficie di mq 137,00 commerciali circa.

RIFERIMENTI CATASTALI

Comune di Grezzago, Via Cavour n. 13

Catasto Fabbricati: foglio 3, particella 33, subalterno 717, cat. A/4; classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 126 mq; totale escluse aree scoperte: 122 mq; rendita catastale € 228,27, Via Cavour n. 13 piano: T-1-2.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: a nord cortile comune; a est altro immobile proprietà di terzi; a sud altro immobile proprietà di terzi; a ovest corpo scala e cortile comuni.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato senza titolo

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del Notaio D.ssa Mele Aminta (notaio in Segrate) del 20.7.2004 al Rep. n. 70.185 raccolta 4.884 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 22.7.2004 ai nn. 109234/55747

CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Il tecnico incaricato dichiara alla pag. 5), in punto di “**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**” quanto segue:

“4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Il fabbricato in oggetto ubicato all'interno di una corte comune in via Cavour n. 13 è stato **costruito prima del 1967** ma ha subito più recenti interventi di ristrutturazione. Per il dettaglio dei provvedimenti di autorizzazione si rimanda al successivo capitolo 7.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio e presenta le seguenti irregolarità:

- la tettoia in legno affiancata al portico non è indicata nei progetti autorizzativi. Benché si tratti di un manufatto di carattere provvisorio, deve essere rimossa sia perché aumenta impropriamente la superficie coperta dell'immobile, sia perché arreca pregiudizio ai rapporti aero-illuminanti del soggiorno al piano terra;
- il graticcio posato per perimetrare il portico e la tettoia deve essere rimosso poiché nei disegni di progetto è stato autorizzato solo un portico aperto;
- la porzione di immobile al piano 1° in uso all'esecutato non può essere utilizzata come unità separata con la destinazione d'uso in essere: non è ammissibile l'ingresso attraverso un'apertura di altezza pari a m 1,50 circa;
- la destinazione d'uso dei locali della porzione di immobile al piano 1° in uso all'esecutato non è corretta. Sono state autorizzate una sala hobby ed un guardaroba mentre nello stato di fatto ci sono due camere da letto;
- il ripostiglio al piano primo ha dimensioni diverse da quanto rappresentato sulle tavole di progetto;
- la finestra del soggiorno è stata autorizzata e dichiarata porta-finestra;
- la porta al piano 1° (tamponata in via provvisoria) che collega la porzione in uso all'esecutato al resto dell'immobile, non è stata autorizzata.

4.3.2. Conformità catastale: **La scheda catastale non è conforme allo stato di fatto** perché il locale indicato come ripostiglio (porzione di immobile in uso al signor Matango) in realtà sono due locali distinti, uno destinato a camera e l'altro destinato a camera/ufficio. In aggiunta nel soggiorno al piano terra l'apertura raffigurata come una porta nella realtà è una finestra”.

Certificato di abitabilità: si legge alle pagg.6-7 della perizia che “All'interno del fascicolo relativo all'immobile depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grezzago non è stato reperito il certificato di abitabilità. Tuttavia con la fine lavori depositata nel 2005 (relativa alla DLA prot. 9231 pratica n. 46) il tecnico assevera implicitamente la conformità dell'immobile agli strumenti edilizi vigenti e ne attesta l'abitabilità”

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: si legge a pag. 7 della perizia che l'immobile “risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con Attestato n. 1511000004816 protocollato il 14/11/2016 con scadenza il 14/11/2026 – Classe energetica G”

* * * * *

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima – pubblicata sui siti internet nel prosieguo specificati, unitamente all'ordinanza di vendita – redatta dal Perito Estimatore, Arch. Marco Bonetti, da ritenersi parte integrante del presente avviso – anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

AVVISA ALTRESI'

Per ogni altra informazione si fa riferimento alla delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione ed alla perizia di stima pubblicate sul sito internet <http://www.portalevenditepubbliche.it>.

Il professionista delegato è altresì custode giudiziario.

Quanto alle visite:

La richiesta di visione dell'immobile deve essere effettuata per tempo e comunque almeno 10 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte, **solo mediante prenotazione sul sito <http://www.portalevenditepubbliche.it>**. Viceversa non sarà garantita la visita.

Se la richiesta di visita è presentata da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto.

Tenuto conto della diffusione del covid-19, lo scrivente Custode, informa sin d'ora che, in merito alle visite, al fine di contenere spostamenti ed ingressi, verrà messa a disposizione degli interessati un breve filmato, insieme ad eventuali ulteriori fotografie, qualora disponibili, rispetto a quelle già contenute nella relazione di stima. Si dà atto che le immagini e riprese saranno effettuate nel rispetto del diritto alla riservatezza.

Lo scrivente Custode, informa sin d'ora che, in merito alle visite, al fine di garantire il rispetto del distanziamento sociale, le eventuali visite all'interno dell'immobile potranno essere effettuate comunque solo per una persona a richiesta, opportunamente munita di ogni presidio di sicurezza, ritenuto necessario per proteggere sé ed altri dai rischi del contagio.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Come disposto dal G.E., la pubblicità sarà effettuata almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it
- pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it
- pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano
- pubblicazione sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it
- pubblicazione Corriere Lombardia e Leggo
- affissione di un cartello VENDESI, con indicazione della sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode giudiziario;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetto interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Milano, lì 5.5.2022

Avv. Barbara Delfini

Il Professionista Delegato