

**STUDIO LEGALE GALLIZIA & ASSOCIATI**

**Avv. Emanuele Gallizia**

**20121 MILANO - VIA CUSANI 10 - TELEF. 0272001469 - FAX 028052469**

**TRIBUNALE DI MILANO**

**AVVISO DI VENDITA**

(I asta)

Procedura esecutiva n. **2183/2018 RGE**, promossa da CONDOMINIO "RESIDENZA SAN GIACOMO" DI TREZZANO SUL NAVIGLIO contro: indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196.

Il sottoscritto, Avv. Emanuele Gallizia con studio in Milano, via Cusani 10, delegato alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato, nonché custode giudiziario dello stesso,

AVVISA

**DELLA VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili sotto descritti secondo le seguenti modalita'.

A partire **dal giorno 14/12/2020 ore 9,30 fino al giorno 17/12/2020 ore 13**, in Milano via Cusani 10, presso lo studio del sottoscritto Avvocato, potranno essere depositate le offerte di acquisto del bene sotto descritto. Ogni offerente, esclusi il debitore e i tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovra' depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa, senza alcuna annotazione all'esterno, contenente:

a) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, munita di una marca da bollo da Euro 16,00; l'offerta dovra' inoltre riportare: il numero della procedura e dell'eventuale lotto; la data e l'ora dell'asta; le complete generalita' dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della Partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, o unita civilmente ai sensi dell'art. 1 commi da 1 a 35 della L. 76/2016, l'indicazione del regime patrimoniale applicabile alla famiglia o all'unione civile; si precisa che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale e' necessario che il coniuge o l'unito civilmente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; nell'ipotesi di persona convivente di fatto che abbia stipulato un contratto di convivenza e che abbia adottato un regime patrimoniale ai sensi dell'art 1 commi 50 e 53 della L. 76/2016, l'indicazione del regime patrimoniale adottato; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovra' essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia conforme. L'offerente dovra' dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

b) un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Esecutiva n. 2183/2018 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, unitamente ad una fotocopia del medesimo assegno;

c) copia del documento d'identità e del codice fiscale, se persona fisica di cittadinanza italiana o comunitaria, residente o non residente in Italia (il cittadino comunitario non residente in Italia dovrà richiedere l'attribuzione del codice fiscale); invece, se persona fisica di cittadinanza extracomunitaria:

- se residente in Italia, oltre al documento d'identità ed al codice fiscale, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; in caso di permesso di soggiorno scaduto, ma in fase di rinnovo, dovrà essere documentata la richiesta di rinnovo;

- se non residente in Italia, dovrà essere soddisfatta la condizione di reciprocità e dovrà richiedere l'attribuzione del codice fiscale.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società: visura camerale rilasciata dalla C.C.I.A.A., di data non anteriore di tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, oltre a copia del documento d'identità del legale rappresentante. Per le persone giuridiche non aventi natura di società (associazioni, fondazioni, Onlus, ecc) dovrà essere prodotto il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del Tribunale competente, oltre alla fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante e documentazione idonea a dimostrare i relativi poteri rappresentativi.

L'offerta potrà essere formulata a mezzo procuratore che sia iscritto all'ordine degli Avvocati e sia munito di procura speciale notarile avente data non successiva a quella dell'apertura delle buste. Analoghe disposizioni valgono per l'ipotesi in cui l'offerta sia formulata in proprio, ma l'offerente intenda farsi rappresentare per l'apertura delle buste e la successiva eventuale gara tra gli offerenti.

L'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto e dei suoi allegati.

\*\*\*\*\*

Il giorno **18 DICEMBRE 2020 alle ore 12,30** presso lo studio del sottoscritto Avvocato si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte; per tale incumbente sono fin d'ora convocate le parti e gli eventuali offerenti.

Al fine di rispettare le condizioni di sicurezza sanitaria imposte dall'emergenza Covid-19, si

prescrive agli offerenti di:

- partecipare alla gara senza accompagnatori (i quali, se eventualmente presenti, dovranno rimanere fuori dallo studio) ed evitare assembramenti;
- utilizzare la mascherina a copertura di naso e bocca;
- portare con sé gel igienizzante per le mani;
- mantenere la distanza interpersonale di almeno 1 metro.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine;
- le offerte inferiori al prezzo base e all'offerta minima precisati sotto al punto a);
- le offerte non accompagnate dalla cauzione come precisato sopra.

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

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base sotto indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base sotto indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- 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; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'apertura delle buste, dovrà versare il saldo prezzo nonché gli onorari e le spese di trasferimento, secondo le modalità che verranno comunicate dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario:

- a) le imposte sul trasferimento del bene;
- b) gli oneri di trascrizione e voltura;
- c) la metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 2 comma 7 del DM 15/10/2015 n. 227. Detta metà sarà: pari ad € 500 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo inferiore ad € 100.000; pari ad € 750 se

l'aggiudicazione avverrà per un prezzo tra € 100.000 ed € 500.000; pari ad € 1000 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo superiore ad € 500.000. Il predetto compenso a carico dell'aggiudicatario sarà maggiorato del 10% di spese generali, nonché assoggettato a Cassa Previdenza Avvocati (4%) e ed IVA (22%), dedotta ritenuta d'acconto se applicabile.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno calcolati dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., e' stabilito che qualunque somma versata sara' imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; dovra' essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potra' versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovra' darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Oggetto della vendita in un solo lotto e' il diritto di piena proprieta' dell'immobile in calce meglio descritto alle seguenti condizioni:

a) PREZZO BASE come determinato dal G.E.: Euro 108.000,00.

**L'offerta minima per partecipare alla vendita senza incanto deve essere almeno pari al 75% del prezzo base d'asta, ossia Euro 81.000,00.**

In caso di gara, il rilancio minimo sull'offerta più alta dovrà essere pari quantomeno all'importo di € 1.500,00.

SI AVVERTE CHE PER PARTECIPARE ALLE ASTE GIUDIZIARIE NON E' NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE, LE QUALI NON SONO AUTORIZZATE, IN QUANTO GLI UNICI AUSILIARI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA SONO IL CUSTODE ED IL PROFESSIONISTA DELEGATO.

#### b) Condizioni di vendita

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarita' urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitu' attive e passive anche non apparenti. La vendita e' a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno

dar luogo ad alcun risarcimento, indennita' o riduzione di prezzo), anche se il prezzo e' stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

La vendita forzata non e' soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualita', ne' potra' essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualita' o difformita' della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita' 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, indennita' o riduzione del prezzo, essendosi di cio' tenuto conto nella valutazione dei beni.

### c) Notizie urbanistiche

L'immobile sara' posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modifiche. L'aggiudicatario potra', ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985, nonché dell'art. 46 5° comma DPR 380/2001, ed ottenere pertanto i relativi permessi di costruire in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

L'esperto arch. Stefania Lucchini a pagg. 4, 5, 6, 7, 9, 10 e 11 del proprio elaborato ha riportato quanto segue:

#### *"4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale*

##### *4.2.1. Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata*

*A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria di autorizzazione SCIA 123/2012 si segnala:*

##### **UNITA' IMMOBILIARE:**

*- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione d'uso dei locali, in particolare si precisa:  
1) il locale autorizzato a soggiorno-cucina di fatto è destinato solo a soggiorno, oltre tutto dalla planimetria autorizzata non si evince dove era stata collocata la parete attrezzata.*

*A vista non è presente il foro cappa, si ravvisa un foro sul lato destro in alto accanto al serramento esterno, in facciata, ed un altro sempre sulla stessa parete dietro al calorifero.*

*Nota perito= a seguito di colloquio con il tecnico comunale, lo stesso riferisce di verificare con appropriate indagini la presenza o meno del condotto a tetto del foro della cappa cucina, in alternativa di verificare la possibilità di realizzare un condotto esterno, in caso di materiale e comprovata impossibilità di avvalersi di una cappa a filtri speciali, rinnovabili.*

*Il locale non soddisfa i Rai, dovranno essere confrontati i conteggi riportati sulla tabellina dei locali nella tavola di progetto (rif. 0.14 unità oggetto di relazione).*

*- si segnala che il locale presenta una profondità in difformità al regolamento di Igiene ai punti 3.4.11 e 3.4.15. (il tecnico comunale riferisce l'adozione del regolamento di igiene del comune di Cesano Boscone)- doc. all-  
-difformità alle dimensioni della porta di ingresso ed alla apertura finestrata, presente una soglia di cm 4 circa alla porta finestra.*

*-la superficie del balcone presenta una maggior consistenza*

*2) la camera singola è stata trasformata in locale cucina, non presente il foro cappa. Si rileva la presenza di un foro in facciata alla porta finestra. Non posato contatore gas. Difformità nella dimensione dell'apertura finestrata.*

*3) nel locale bagno la vasca è stata sostituita con una doccia e nell'antibagno è stata posata la lavatrice, presente rivestimento ceramico ad altezza cm 137 solo nei lati dell'alloggiamento della lavatrice. Si precisa che sulla tavola di autorizzazione non*

è segnalato l'alloggiamento della lavatrice in nessun locale preposto  
4) la camera da letto presenta una profondità in difformità al regolamento di Igiene ai punti 3.4.11 e 3.4.15. (il tecnico comunale riferisce l'adozione del regolamento di igiene del comune di Cesano Boscone)- doc. all-  
Nella tavola di sezione in riferimento alla SCIA 32/12 si evince un'altezza interna locali di cm 270 in virtù dei cm 273/272 rilevata da locale a locale. (si precisa che il taglio della sezione non è riferito all'unità in oggetto).  
Riferito limitatamente a corpo unico.

**CANTINA:**

- difformità murarie
- difformità nelle quote rilevate, difformità nella consistenza del locale
- presenza di trave ribassata d'altezza cm 222 da pavimento
- il vano è incustodito, porta non posata
- si rileva un'altezza di cm 235 in virtù dei cm 232 segnalati sulla tavola di autorizzazione di sezione (in riferimento al piano)

Riferito limitatamente a corpo unico.

**LOCALE BOX/AUTORIMESSA:**

- difformità murarie
- difformità nelle quote rilevate, difformità nella consistenza del locale
- presenza di trave ribassata d'altezza cm 200 da pavimento
- si rileva un'altezza di cm 233 in virtù dei cm 232 segnalati sulla tavola di autorizzazione di sezione (in riferimento al piano)

Riferito limitatamente a corpo unico.

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica)

Costo professionista: € 3.000,00

Totali costi oneri/professionali € 4.000,00 circa

**Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all'istruttoria per la verifica dell'accertamento di conformità.**

**Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.**

**Nota perito:**

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di numerose problematiche come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

(spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica)

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione)

Riferito limitatamente a corpo unico.

**4.2.2. Conformità catastale: non riscontrata**

**Nota:**

**Unità Immobiliare:**

scheda catastale presentata il 22.07.2010 PROT. MI0578745 registrata all'UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 3699.1/2010

**unità immobiliare box/autorimessa:**

scheda catastale presentata il 22.07.2010 PROT. MI0578745 registrata all'UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 3699.1/2010

Presente elaborato planimetrico del 18.06.2018 MI 0260333

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

**UNITA' IMMOBILIARE:**

1) il locale autorizzato a soggiorno-cucina di fatto è destinato solo a soggiorno, dalla planimetria si evince la collocazione della parete cottura indicata a confine con il tavolato dell'ex locale cameretta.

A vista non è presente il foro cappa, si ravvisa un foro sul lato destro in alto accanto al serramento esterno, in facciata, ed un altro sempre sulla stessa parete dietro al calorifero.

**Nota perito=** a seguito di colloquio con il tecnico comunale, lo stesso riferisce di verificare con appropriate indagini la presenza o meno del condotto a tetto del foro della cappa cucina, in alternativa di verificare la possibilità di realizzare un condotto esterno, in caso di materiale e comprovata impossibilità di avvalersi di una cappa a filtri speciali, rinnovabili.

Il locale non soddisfa i Rai, dovranno essere confrontati i conteggi riportati sulla tabellina dei locali nella tavola di progetto (rif. 0.14 unità oggetto di relazione).

- si segnala che il locale presenta una profondità in difformità al regolamento di Igiene ai punti 3.4.11 e 3.4.15. (il tecnico comunale riferisce l'adozione del regolamento di igiene del comune di Cesano Boscone)- doc. all-

-difformità alle dimensioni della porta di ingresso ed alla apertura finestrata, presente una soglia di cm 4 circa alla porta finestra.  
-la superficie del balcone presenta una maggior consistenza  
2) la camera singola è stata trasformata in locale cucina, non presente il foro cappa  
Si rileva la presenza di un foro in facciata alla porta finestra. Non posato contatore gas. Difformità nella dimensione dell'apertura finestrata  
3) nel locale bagno la vasca è stata sostituita con una doccia e nell'antibagno è stata posata la lavatrice, presente rivestimento ceramico ad altezza cm 137 solo nei lati dell'alloggiamento della lavatrice. Si precisa che sulla tavola di autorizzazione non è segnalato l'alloggiamento della lavatrice in nessun locale preposto  
4) la camera da letto presenta una profondità in difformità al regolamento di Igiene ai punti 3.4.11 e 3.4.15. (il tecnico comunale riferisce l'adozione del regolamento di igiene del comune di Cesano Boscone)- doc. all-  
Nella planimetria catastale si evince un'altezza interna locali di cm 270 in virtù dei cm 273/272 rilevata da locale a locale.  
Riferito limitatamente a corpo unico.

#### **CANTINA:**

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva:  
- difformità murarie  
- difformità nelle quote rilevate, difformità nella consistenza del locale  
- presenza di trave ribassata d'altezza cm 222 da pavimento  
- il vano è incustodito, porta non posata  
- si rileva un'altezza di cm 235 in virtù dei cm 232 segnalati sulla tavola di autorizzazione di sezione (in riferimento al piano)  
Riferito limitatamente a corpo unico.

#### **LOCALE BOX/AUTORIMESSA:**

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva  
- difformità murarie  
- difformità nelle quote rilevate, difformità nella consistenza del locale  
- presenza di trave ribassata d'altezza cm 200 da pavimento  
- si rileva un'altezza di cm 233 in virtù dei cm 232 segnalati sulla tavola di autorizzazione di sezione (in riferimento al piano)  
Riferito limitatamente a corpo unico.

#### **Regolarizzazione:**

refacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)  
- dovranno essere eventualmente aggiornate le coerenze, eventuale aggiornamento di elaborato planimetrico

Costo professionista: € 800,00

**Nota perito:** le visure sono correttamente intestate, sull'estratto di mappa il bene è identificato. Dovrà essere eventualmente aggiornato il civico in visura del bene box (n. 13 anziché 15) ed eventualmente integrata la scala di riferimento nella visura dell'appartamento.

**Nota=** si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

(.....)

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dall'atto di compravendita all'art. 6 DICHIARAZIONI URBANISTICHE si evince: "il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari in contratto è stato costruito a seguito di Convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Trezzano sul Naviglio con atto a rogito del Notaio Fantoni di Milano al rep. 20326/13148 in data 30.09.2006 ed in forza di:

-DIA in data 1.08.2007 n. 0017224 di prot. e succ. varianti in data:

-27.01.2010 n. 2104 di prot.

-09.05.2011 n. 11245 di prot

-23 giugno 2011 n. 15236 di prot.

-27 luglio 2011 n. 17724 di prot.

Successive varianti di cui alle seguenti SCIA in data:

-19.12.2012 prot. 25807

-02.05.2012 prot. 9191

-09.05.2013 prot. 9739

Presentazione di fine lavori e domanda di agibilità in data 05.06.2013 prot.11813"

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Trezzano sul Naviglio in base alle su indicate indicazioni ha prodotto la seguente documentazione:

**CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE CASCINA NUOVA INFERIORE fra il comune di Trezzano sul Naviglio ed la Società Trezzano 92 SRL -GML SPA-Immobiliare**

**Sestante Srl- Sigg. Locatelli P.-Re-Regazzoni- Locatelli M. -Arioli A. Locatelli L.**

Atto registrato a Milano2 il 14.12.2006 al n. 17438 serei IT;

**P.E 17224/5789/2007 DIAN.154/07** per lavori di: *Realizzazione di una palazzina residenziale .*

Intestata alla MILLENNIUM CAPITAL RE SRL al Prot. interno del 02.08.2007 prot. n. 1304

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica
- Elaborati grafici
- Comunicazione di inizio lavori prot. gen. 13.11.2007 n. 24372
- Relazione tecnica per il superamento delle barriere architettoniche
- Atto di compravendita

Riferito limitatamente a corpo unico

**P.E 2104/2010 DIA N. 09/10** per lavori di: *Variante alla DIA n. 154/07 (prot. n. 17224 del*

*01.08.2007. Intestata alla ALFA SRL al Prot. Interno del 01.02.2010 prot. n. 167*

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica ai sensi della legge 26.12.2006 N. 311
- Elaborati grafici
- Relazione tecnica per il superamento delle barriere architettoniche
- Relazione tecnica in variante

Riferito limitatamente a corpo unico

**P.E 11245/2011 DIA N.25/11** per lavori di: *lavori di completamento delle opere di edilizia*

*residenziale oggetto di DIA 154/07 E DIA N.09/10. Intestata alla ALFA SRL al Prot. Interno del 10.05.2011 prot. n. 1030*

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica
- documentazione pratica dei VV.FF
- Prescrizione comunale del 09.06.2011 e relativa integrazione del professionista del 28.06.2011
- Elaborati grafici

Riferito limitatamente a corpo unico

**P.E 9191/2012 SCIA N.32/12** per lavori di: *VARIANTE alla DIA di completamento N. 25/11*

*integrata il 23.06.2011 prot. n. 15238. Intestata alla EUROCANTIERI SRL al Prot. Interno del 24.12.2012 prot. n. 1669*

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica
- Relazione ex lege 13/89
- Stralcio documentazione a riferimento di richiesta integrazione del 24.05.2012 in merito alla scia del 02.05.2012 n. 32/12
- Elaborati grafici

Riferito limitatamente a corpo unico

**P.E 25807/2012 SCIA N.123/12** per lavori di: *VARIANTE alla SCIA di completamento N.*

*32/12 integrata il 20.06.2012 prot. n. 13356. Intestata alla EUROCANTIERI SRL al Prot. Interno del 03.05.2012 prot. n. 617*

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica
- Relazione legge 10/91
- Elaborati grafici

Riferito limitatamente a corpo unico

**P.E 9739/2013 SCIA N.58/13** per lavori di: *VARIANTE alla SCIA N. 123/12 consegnata in*

*data 19.12.2012 prot. 25807. Intestata alla EUROCANTIERI SRL al Prot. Interno del 10.05.2013 prot. n. 620*

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica

(oggetto della pratica: *variazione delle aperture nella centrale termica posta al piano interrato dello stabile*)

Riferito limitatamente a corpo unico

**Nota perito** in riferimento all'elenco delle pratiche rubricate nell'atto di compravendita non sono state ritrovate nell'archivio del comune le seguenti pratiche:

DIA:

-23 giugno 2011 n. 15236 di prot.

-27 luglio 2011 n. 17724 di prot.

si precisa che dalla comunicazione di fine lavori presente nella DIA 154/2007 nell'elenco delle pratiche segnalate la DIA del 23 giugno 2011 15236 di prot. (per la quale il comune nulla ha reperito) è citata come integrazione della pratica DIA N. 25/11.

Per la DIA 27 luglio 2011 n. 17724 di prot. dalla presa visione dei fascicoli nulla viene menzionato in riferimento alla pratica; nulla è stato recuperato dal Comune. er queste pratiche il perito è in attesa di attestazione di ricerca negativa.

Successivamente il Comune con mail del 03.10.2019 riferisce:

con la presente comunico che, da ulteriore verifica a livello di protocollo, i riferimenti citati dei quali vorrebbe attestazione di ricerca negativa, in realtà sono delle integrazioni alle pratiche visionate e non corrispondono a pratiche edilizie con numerazione propria, e più precisamente:

- 23 giugno 2011 n. 15236 di prot. è "integrazione DIA 25/11"
- 27 luglio 2011 n. 17724 di prot. è "Dich. integrazione DIA 25/11" (doc.all)



**RICHIESTA AGIBILITÀ** presentata in data 05.06.2013 prot. n. 11831 a firma della Società Eurocantieri Srl protocollo interno del 07.06.2013 n.749

- riscontro di parere negativo al rilascio dell'agibilità per tutti i punti elencati nella comunicazione del 27.06.2013 prot. 13650.

**Nota perito:**

L'agibilità dello stabile non risulta ancora rilasciata così come risulta da una comunicazione in atti del 20.10.2015 prot. 20304- doc. all- in quanto non è garantita l'accessibilità dell'immobile. Il funzionario comunale riferisce che: l'agibilità parziale è rilasciabile ai sensi dell'art. 30, comma 1, lettera g e h del decreto del Fare del 2013 convertito in legge n. 98/13 per i singoli appartamenti a patto che venga regolarizzata la questione della rampa di accesso pedonale principale e il completamento delle opere comuni. Il Comune, nel 2019, ha approvato il progetto di realizzazione della rampa esterna, e concessione dell'area pubblica per la realizzazione della stessa, stipulando anche una convenzione tra Condominio e Comune -doc.

all-. Allo stato attuale, devono ancora partire i lavori, e la realizzazione della rampa è a carico del Condominio. Dopo questa realizzazione, e al completamento delle opere comuni mediante appropriata SCIA, per il completamento degli impianti con annesso dichiarazioni di conformità, si potrà procedere alla richiesta di agibilità parziale dei singoli appartamenti.

- fornita ed allegata documentazione in riferimento all'accoglimento istanza per la realizzazione su area comunale di accesso pedonale all'edificio condominiale denominato **Residenza San Giacomo - Via Salvini 15**

- in allegato in stralcio COMPILAZIONE CILA 20.01.2017

Anche questa pratica non fornita dal comune (se già depositata).

- nel fascicolo è presente una comunicazione di accertamento violazione urbanistico - edilizie immobile residenziale Via Salvini 15 del 15.04.2015 per il quale si riporta la conclusione: l'altezza dell'edificio risulta pertanto di 12.033 metri superiore di metri 1.033 all'altezza massima stabilita dallo strumento urbanistico, rimanendo comunque invariato il numero di piani. Ai sensi dell'art. 54 della legge Reg. Lomb. 11.03.2005 n. 12 la variazione è da considerarsi essenziale e pertanto ricorrono i presupposti per l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 31 del DPR 06.06.2001, 380

Questione regolarizzata con SCIA IN SANATORIA N. 14/2016 -doc. all- protocollata al n. 4744 del 03.03.2016 recante in oggetto: "Revisione quote assolute di riferimento", redatta dall'Ing. Vita che ne ha regolarizzato la questione.

Si precisa che tale pratica non è stata recuperata per l'accesso atti eseguito dal perito, e non sarà recuperabile fino all'inizio del anno nuovo (probabilmente) in quanto l'archivio è in ristrutturazione e non più accessibile

**ATTUALMENTE L'INTERO IMMOBILE E' PRIVO DI AGIBILITA'**

Riferito limitatamente a corpo unico"

\*\*\*\*\*

#### d) Stato occupativo

L'immobile e' LIBERO ed il sottoscritto custode ne detiene le chiavi.

#### e) Restituzione cauzione.

La cauzione verra' restituita ai non aggiudicatari immediatamente dopo l'apertura delle buste o l'eventuale successiva gara.

#### f) Spese condominiali

A norma dell'art. 63 secondo comma delle disposizioni di attuazione del codice civile, per il pagamento delle eventuali spese condominiali rimane ferma la responsabilità dell'aggiudicatario per eventuali contributi arretrati relativi all'anno in corso e a quello precedente l'acquisto. Dalla documentazione in atti risulta quanto segue

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019: € 1.865,32

Spese straordinarie annue di gestione immobile già deliberate ma in parte non ancora scadute al momento della perizia € 1.157,47

Prospetto rate preventivo gestione rampa pedonale 1.1.19-31.12-19

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 10.496,82

Cause in corso: una per recupero crediti i fase di definizione

Regolamento del condominio: non allegato  
MILLESIMI= 18.437 appartamento  
MILLESIMI= 1.907 box  
MILLESIMI= 0.126 cantina

g) Le informazioni sul regime fiscale a cui e' assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), come qualsiasi altra informazioni utile, saranno fornite dal professionista delegato.

h) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

#### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **IN COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) - VIA ROMEO SALVINI N. 15/13**

1) **Appartamento** sito al piano rialzato composto da due locali, cucina e bagno, oltre a vano cantina al piano interrato, il tutto di mq. 74 circa e distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 21 - mappale 283 - subalterno 12, Via Romeo Salvini n. 15, piano T-S1, categoria A/3 classe 7, vani 4,5 superficie catastale mq 75, superficie totale escluse aree scoperte mq 72, rendita catastale € 395,09.

Coerenze da nord in senso orario:

- dell'appartamento: altra unità immobiliare, parti comuni per i restanti lati;
- della cantina: altra unità immobiliare, parti comuni per due lati, altra unità imm.re

2) **Autorimessa** sita al piano interrato di mq 21, distinta nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 21 - mappale 283 - subalterno 59, Via Romeo Salvini n. 15, piano S1, categoria C/6 classe 5, consistenza mq 18, superficie catastale mq 21, rendita catastale € 65,07.

Coerenze da nord in senso orario: altra unità immobiliare per due lati, parti comuni per i restanti lati

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

Il sottoscritto Avvocato effettuera' presso il suo studio, sito in Milano, via Cusani 10 tutte le attivita' che, a norma degli artt. 570 e seguenti nonche' 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; ogni ulteriore informazione potra' essere acquisita presso il suo studio.

La presente vendita verrà pubblicizzata come segue.

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione dell'ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);
- affissione di un cartello VENDITA GIUDIZIARIA con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

### **VISITE DELL'IMMOBILE**

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione da richiedere sul Portale delle vendite pubbliche: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) eseguendo la ricerca dell'immobile cliccando su "*affina la ricerca*", che appare sulla schermata iniziale, selezionando Tribunale di Milano ed inserendo il numero di R.G.E. (2183) e l'anno della procedura (2018).

Stante l'emergenza sanitaria in atto, per accedere all'immobile il visitatore dovrà munirsi di mascherina, oltre che di gel igienizzante per le mani da usare prima e dopo l'ingresso, e dovrà mantenere la distanza di 1 metro dalle persone presenti. Anche gli occupanti dell'immobile dovranno usare la mascherina e tenere le finestre aperte.

Milano, il 7 settembre 2020

Avv. Emanuele Gallizia (SOTTOSCRIZIONE DIGITALE)