

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE n. 2301/2015+2425/15

GE: DOTT. FIENGO

Procedura di espropriazione immobiliare, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Cristina Reina con studio in Milano Corso XXII Marzo n. 4,

§

PRIMO ESPERIMENTO

§

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Cristina Reina,

Vista l'ordinanza di delega del 26.9.2017

Visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

Della **VENDITA SENZA INCANTO il 08/02/2019 ore 15,00** degli immobili pignorati in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avverrà in N. 2 LOTTI e gli interessati possono presentare offerte sia per tutti i lotti sia per un solo lotto.
- 2) Il **valore dei beni** è così determinato:
 - Per il **Lotto n. 1** € 73.720,00, è consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 55.290,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo)
 - Per il **Lotto n. 2** di € 111.000,00 è consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 83.250,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo)

Il delegato ha invitato la società debitrice a comunicare, entro 5 giorni dal ricevimento della comunicazione, la volontà di esercitare o meno l'opzione IVA per il trasferimento immobiliare.

In assenza di riscontro il regime naturale del trasferimento immobiliare sarà l'esenzione IVA (art. 10 DPR 633/1972 n. 8 ter).

Il trattamento fiscale verrà in ogni caso confermato in sede di asta o a richiesta degli interessati.

- 3) **Modalità di presentazione dell'offerta:** da presentarsi separatamente per ciascun lotto
 - L'**offerta di acquisto**, deve essere in bollo da euro 16.00;
 - dovrà essere presentata in una **busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa** presso lo studio del delegato in Milano Corso XXII Marzo n. 4 (ove verranno svolte tutte le attività ex art. 591 bis 2° comma cpc)
 - la presentazione è esclusivamente ammessa tra le ore 9.30 e le ore 13.00 dei giorni lavorativi dal 4 al 7.2.2019 e in ogni caso entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 7.2.2019
 - La busta **dovrà contenere** l'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data della vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni.

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it

- L'offerta dovrà essere in bollo e sottoscritta dall'offerente e dovrà riportare le complete generalità dell'offerente.

Se l'offerente è persona fisica deve indicare le proprie generalità complete e allegare fotocopia copia del documento d'identità, del codice fiscale e, ove coniugato, deve indicare il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione ex art. 179 codice civile).

Se l'offerente è società deve allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente.

In caso di offerta in nome e per conto di **un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria

- L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., e a pena d'inefficacia dell'offerta medesima, dovrà contenere altresì l'indicazione del prezzo **almeno** pari a € 55.290,00 per il lotto 1 e € 83.250,00 per il lotto 2.
- Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di saldo del prezzo di acquisto, per un importo pari a 1/10 del prezzo offerto, esclusivamente mediante **assegno circolare non trasferibile (emesso da istituto di credito, non postale) intestato a "RGE 2301/2015"**. Detto assegno deve essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.
- L'offerta dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

- 4) L'offerta è irrevocabile.
- 5) **Potranno partecipare** alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.
Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.
- 6) I creditori potranno proporre **istanza di assegnazione** del bene al prezzo base stabilito per l'perimento di vendita per cui è presentata.
- 7) In data **8 febbraio 2019 alle ore 15,00** presso lo studio dell'avv. Cristina Reina in Milano Corso XXII Marzo n. 4 si svolgerà la riunione per deliberare – sentite le parti e i creditori iscritti presenti –sull'offerta a norma dell'art. 573 cpc..

*

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it

In caso di unica offerta (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità delle offerte): se l'offerta è pari o superiore al 75% del **prezzo base** d'asta indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, in assenza di istanze di assegnazione.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al valore del bene-prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al valore del bene prezzo base d'asta 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.300,00 per il lotto 1 e € 2.000,00 per il lotto 2

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 sia stata presentata apposita istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al valore del bene/prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

*

La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. (allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente)

La partecipazione presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul sito delle vendite.

- 8) L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione nonché le spese di trasferimento che verranno indicate in base alla tipologia di acquisto mediante 2 distinti versamenti sul conto corrente intestato alla procedura RGE 2301/2015
- 9) L'aggiudicatario dovrà corrispondere al delegato ai sensi dell'art. 2 comma 7 DL. 227 del 15.10.2015 la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà ammontante per l'odierna vendita a € 888,16 se l'aggiudicazione è fino a € 100.000,00 o a € 1237,08 per le aggiudicazione oltre 100.000,00. Gli importi sono da intendersi comprensivi degli accessori di legge, spese generali e spese effettivamente per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale

DISPOSIZIONI

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 per 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

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

*

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 regolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5° e 40 comma 6° della mesedima L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni)

*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5° e 40, 6° comma della L. 28.2.1985 n. 47 e D. L. 269/03 nonché ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n.266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.6/2014, potrà richiedere –ove ne ricorrano i presupposti- che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.

*

Publicità

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

L'ordinanza e l'avviso di vendita saranno pubblicati secondo le disposizioni del GE

Maggiori informazioni sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

*

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

*

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

*

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 (A+B)

Piena proprietà

Comune di CUSAGO Via Fratelli Cervi 1 – appartamento mq 116 + deposito mq. 175

Dalla relazione di stima – pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it unitamente all'ordinanza di vendita – risultano le seguenti informazioni.

*

Si rimanda all'attenta lettura della perizia di stima per la descrizione degli immobili oggetto del lotto che vengono qui sinteticamente riportati poiché i cespiti hanno **subito un incendio**

Appartamento (corpo A) mq. 116 piano terreno: ingresso su soggiorno da area di pertinenza esterna annessa all'appartamento, cucina, due camere, lavanderia, due bagni e disimpengo. Risulta porta di collegamento tra l'appartamento e la limitrofa unità immobiliare.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 4, particella 148, subalterno 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita €573,27, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. SC, piano T, intestato a *Società Civile Immobiliare New Invest 2010*. Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, mappale 36, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

Deposito (corpo B) mq. 175 pertinenziale all'abitazione costituito da ampio locale sottotetto inagibile a causa dell'incendio

L'accesso si ha attualmente attraversando proprietà di terzi che non è assoggettata a servitù di passaggio

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 4, particella 148, subalterno 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 160 mq, rendita €330,53, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. 19, piano 1, intestato a *Società Civile Immobiliare New Invest 2010*. Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, mappale 36, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

*

Conformità urbanistica:

il perito estimatore dichiara che "nessuna difformità"

*

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it

Conformità catastale:

il perito estimatore dichiara

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale, nel soggiorno, risulta presente un vano porta di collegamento con l'unità immobiliare limitrofa (subalterno 1, non oggetto della presente procedura). Le difformità sono regolarizzabili mediante: lavori edili di ripristino con chiusura vano porta.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale è stata rilevata l'assenza della copertura e la presenza di tramezzi di divisione interni non presenti nelle tavole di progetto e nella planimetria catastale. La planimetria non riporta correttamente l'unità immobiliare in quanto non è indicato il piano terra, dal quale, si accede.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato che consiste nella demolizione dei tramezzi interni e nella ricostruzione della copertura, previa presentazione pratica comunale. Presentazione pratica di aggiornamento catastale per corretta identificazione dell'unità distribuita su due piani.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B

*

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato attuale, nel soggiorno, risulta presente un vano porta di collegamento con l'unità immobiliare limitrofa (subalterno 1, estraneo alla procedura).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori edili di ripristino con chiusura vano porta.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori edili di ripristino: €500,00
- Parcella tecnico professionista (compreso iva e cassa): €2.000,00
- Sanzione per lavori svolti in assenza di titolo: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale il locale deposito ha una diversa distribuzione interna rispetto a quella autorizzata in quanto sono presenti tramezzi interni di divisione. Inoltre non è presente la copertura andata totalmente distrutta in seguito all'incendio del 2012.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: lavori edili di ripristino della situazione autorizzata mediante:

- ricostruzione tetto
- rimozione tramezzi interni
- ripristino impianti
- ripristino serramenti esterni
- ripristino finiture interne

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Parcella tecnico professionista (compresa iva e cassa): €2.000,00
- Sanzione per lavori svolti in assenza di titolo: €1.000,00
- Opere edili di ripristino: €90.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B

*

Pratiche edilizie:

il perito estimatore nell'apposito capitolo della relazione cui si rimanda, evidenzia che

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA 5/2006, intestata a Studio C Immobiliare Srl, per lavori di Costruzione centro sportivo, presentata il 13/01/2006 con il n. Prot. n. 370/2006 di protocollo.

DIA dichiarata nulla dal Comune di Cusago in data 09/02/2006 per mancanza di documentazione.

DIA 5/2006/Bis e successive varianti, intestata a Studio C Immobiliare Srl, per lavori di Costruzione centro sportivo, presentata il 31/03/2006 con il n. Prot. n. 3139/2006 di protocollo.

Variante 16/2008 per area esterna e piscina Prot. n. 2713/2008 **Variante 35/2008** per modifiche interne Prot. 4157/2008

Variante 4/2009 per pergolato esterno e recinzione Prot. n. 1038/2009 Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità del 23/06/2009 Prot. n. 6400/2009

Permesso di costruire in sanatoria 03/2011, intestata a Studio C Immobiliare Srl, per lavori di Opere in Variante alla DIA 5/2006/Bis, presentata il 21/11/2011 con il n. Prot. n. 8800/2011 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Corpo C. Non risulta rilasciato alcun Permesso di Costruire in Sanatoria dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cusago.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 15 luglio 2009, l'immobile ricade in zona "Tessuto edilizio ordinario" - "Ambiti definiti da tipi edilizi speciali"

*

Spese condominiali:

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it

il perito estimatore dichiara € 0,00

*

Stato occupativo:

il lotto è libero da persone ma non da cose. SIVAG SPA è stata nominata custode giudiziario al quale sarà necessario rivolgersi per le visite

*

classe energetica:

Ai sensi del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile n. 224 del 18.1.2016 pubblicato sul BURL in data 22.1.2016 recante l'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015 "...*premesso che ai sensi del D.g.r. 17 luglio 2015 - n. 3868 Regione Lombardia pubblicato sul bollettino ufficiale del 23.7.2015 sono state approvate "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013"*... che con decreto regionale 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il testo unico con i relativi allegati... rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di ..correggere alcuni refusi..." all'art. 1.1 è confermata **l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE** per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali

*

Ulteriori informazioni informazioni sono reperibili dalla relazione di stima pubblicata sul sito del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia

Si precisa che è stato nominato custode giudiziario S.I.V.A.G. SPA con sede in Redecasio di Segrate Via Milano n. 10 email: immobiliare@sivag.com tel 02.26952007 – 02.58011847

Per ogni informazione rivolgersi a SIVAG o al delegato

§§§§§

LOTTO 2

Piena proprietà

Comune di CUSAGO Via Fratelli Cervi 1 – negozio mq. 116

Dalla relazione di stima – pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it unitamente all'ordinanza di vendita – risultano le seguenti informazioni.

*

Si rimanda all'attenta lettura della perizia di stima per la descrizione degli immobili oggetto del lotto che vengono qui sinteticamente riportati (**è necessario eseguire demolizioni**)

Immobile a uso commerciale usato come pizzeria/ristorante. Due sale, cucina, due bagni, spogliatoio dipendenti, dispensa e due celle frigorifere. Due bagni con accesso dall'area esterna. Accesso attraversando proprietà di terzi che non è assoggettata a servitù di passaggio

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) foglio 4, particella 148, subalterno 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 105 mq, rendita €2.928,31, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. SC, piano: T, intestato a *Società Civile Immobiliare New Invest 2010*. Derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi su ogni lato.

*

Conformità urbanistica:

il perito estimatore dichiara che “nessuna difformità”

*

Conformità catastale: il perito estimatore dichiara

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale (successiva alla presentazione della pratica CILA in sanatoria per opere interne e alle demolizioni con ripristino delle irregolarità sull'area esterna di pertinenza come da autorizzazione comunali) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica DOCFA (compresi diritti catastali): €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C

*

Pratiche edilizie:

il perito estimatore nell'apposito capitolo della relazione cui si rimanda, evidenzia:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA 5/2006, intestata a Studio C Immobiliare Srl, per lavori di Costruzione centro sportivo, presentata il 13/01/2006 con il n. Prot. n. 370/2006 di protocollo.

DIA dichiarata nulla dal Comune di Cusago in data 09/02/2006 per mancanza di documentazione.

DIA 5/2006/Bis e successive varianti, intestata a Studio C Immobiliare Srl, per lavori di Costruzione centro sportivo, presentata il 31/03/2006 con il n. Prot. n. 3139/2006 di protocollo.

Variante 16/2008 per area esterna e piscina Prot. n. 2713/2008 **Variante 35/2008** per modifiche interne Prot. 4157/2008

Variante 4/2009 per pergolato esterno e recinzione Prot. n. 1038/2009 Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità del 23/06/2009 Prot. n. 6400/2009

Permesso di costruire in sanatoria 03/2011, intestata a Studio C Immobiliare Srl, per lavori di Opere in Variante alla DIA 5/2006/Bis, presentata il 21/11/2011 con il n. Prot. n. 8800/2011 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Corpo C. Non risulta rilasciato alcun Permesso di Costruire in Sanatoria dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cusago.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 15 luglio 2009, l'immobile ricade in zona "Tessuto edilizio ordinario" - "Ambiti definiti da tipi edilizi speciali"

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumento SLP, su area di pertinenza, mediante costruzione di veranda abusiva chiusa da serramenti (fissi e mobili) e da struttura di copertura. Aumento di SLP, su area di pertinenza, mediante costruzione, di due bagni con disimpegno. Aumento SLP, su area di altra proprietà, mediante costruzione di due celle frigorifere a servizio dell'attività. Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione manto di copertura della veranda abusiva lasciando solo le travi e i pilastri come da ultimo titolo autorizzativo del Comune. Rimozione serramenti che delimitano la veranda. Demolizione dei volumi non autorizzati (bagni e celle frigorifere). Ripristino dei serramenti che delimitano la parte coperta dell'immobile dalla parte esterna di pertinenza, come da ultimo titolo autorizzativo del Comune. Presentazione di CILA in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per opere eseguite in assenza di titolo: €1.000,00
- Parcella tecnico professionista (compresa iva e cassa): €5.000,00
- Lavori edili di demolizione e ripristino ove necessario: €55.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C.

Per gli abusi inerenti l'aumento di SLP il Comune di Cusago ha emesso ORDINANZA DI DEMOLIZIONE N. 30/2011 in data 19 luglio 2011

*

Spese condominiali:

il perito estimatore dichiara € 0,00

*

Stato occupativo:

il lotto è libero da persone ed è in stato di abbandono. SIVAG SPA è stata nominata custode giudiziario al quale sarà necessario rivolgersi per le visite

*

classe energetica:

Ai sensi del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile n. 224 del 18.1.2016 pubblicato sul BURL in data 22.1.2016 recante l'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015 "...*premesso che ai sensi del D.g.r. 17 luglio 2015 - n. 3868 Regione Lombardia pubblicato sul bollettino ufficiale del 23.7.2015 sono state approvate "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013"*;... che con decreto regionale 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il testo unico con i relativi allegati... rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di ..correggere alcuni refusi..." all'art. 1.1 è confermata **l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE** per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it

*

Ulteriori informazioni informazioni sono reperibili dalla relazione di stima pubblicata sul sito del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia

Si precisa che è stato nominato custode giudiziario S.I.V.A.G. SPA con sede in Redecesio di Segrate Via Milano n. 10 email: immobiliare@sivag.com tel 02.26952007 – 02.58011847

Per ogni informazione rivolgersi a SIVAG o al delegato

Milano, 9.11.2018

Avv. Cristina Reina