

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

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

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE
ESECZIONI IMMOBILIARI

RGE n. 172/2019

GE: DOTT. SSA VAGHI

§

PRIMO ESPERIMENTO

§

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE del 22.10.2019

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 24.01.2020 alle ore 14,30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di euro 57.000,00

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 42.750,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo)

Le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 1.300,00**

3) Modalità di presentazione dell'offerta:

Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare l'**offerta di acquisto** cartacea, irrevocabile sino alla data della vendita e comunque per almeno 120 giorni, debitamente **bollata** (€ 16,00) contenente l'esplicita indicazione del **lotto di interesse e del prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di inefficacia dell'offerta medesima) e accompagnata dalla **cauzione almeno pari al 10%** del prezzo offerto.

- **L'offerta di acquisto deve essere irrevocabile** sino alla data della vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni, dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'esplicita indicazione del prezzo offerto, essere sottoscritta, essere accompagnata dalla cauzione esclusivamente mediante **assegno circolare non trasferibile (emesso da istituto di credito) intestato a "RGE 172/2019"** per un importo pari almeno a 1/10 del prezzo offerto; dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita. L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita

- **Se l'offerente è persona fisica deve indicare** le proprie generalità complete e allegare la fotocopia 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) fermo restando che successivamente all'aggiudicazione dovrà presentare al delegato la documentazione attestante il regime stesso, se del caso legalizzata e debitamente tradotta.

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

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

In caso di offerente residente fuori dal territorio dello Stato Italiano e privo di codice fiscale italiano, dovrà essere indicato il codice fiscale della competente autorità del Paese di residenza o altro analogo codice identificativo secondo quanto disposto dall'art. 12, comma 2 DL 26/2/2015 n. 32.

- **Se l'offerente è società deve** allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la vigenza e copia della documentazione da cui risulti la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta ad impegnare la società
 - In caso di offerta in nome e per conto di **un minore, di interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno** dovrà essere inserita nella busta la sua copia del documento di identità e codice fiscale nonché quelli di chi sottoscrive per lui l'offerta oltre all'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 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 20 al 23.01.2020 e in ogni caso entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 23.01.2020
 - 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.
 - Le cauzioni dei non aggiudicatari verranno restituite ai rispettivi offerenti dopo il termine delle operazioni di aggiudicazione.
- 4) **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.
- 5) I creditori potranno proporre **istanza di assegnazione** del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- 6) **In data 24 GENNAIO 2020, alle ore 14,30**, presso lo studio dell'avv. Cristina Reina in Milano, Corso XXII Marzo n. 4, all'eventuale presenza degli offerenti **si svolgerà la riunione per deliberare** - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sulle offerte e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c..
- 7) Ove il numero delle offerte presentate fosse elevato, la riunione potrà essere spostata dal delegato in altro luogo che questi renderà noto dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte (quindi il pomeriggio prima della riunione medesima), mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it) nella sezione eventi significativi relativa al lotto; è pertanto onere degli offerenti verificare, prima della riunione, l'eventuale pubblicazione dell'avviso di trasferimento del luogo ove l'asta viene celebrata.

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

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

- 8) 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. Le istanze di assegnazione potranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data come sopra fissata per la vendita ex art. 588 e ss. c.p.c..
- 9) 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 quanto precisato al punto 1
Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.
In ogni caso, ove sia stata presentata apposita istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata 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.
- 10) 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)
- 11) La partecipazione presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.
- 12) **L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare** mediante bonifico bancario:
- il saldo prezzo, dedotta la cauzione, o mediante versamento al creditore fondiario (ex art. 55 TU Credito Fondiario e D.lgs 385/93) o mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura. Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare entro la data fissata per la vendita, nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.
 - le spese di trasferimento che verranno indicate in base alla tipologia di acquisto mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura;
 - la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà in favore del delegato ai sensi dell'art. 2 comma 7 DL. 227 del 15.10.2015 ammontante a € 888,16 (in caso di aggiudicazione fino € 100.000), a € 1.237,08 (in caso di aggiudicazione oltre € 100.000,00 ed entro € 500.000,00), a € 1.500,00 (in caso di aggiudicazione oltre € 500.000,00). L'importo è da intendersi comprensivo degli accessori di legge, spese generali e spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
- 13) E' facoltà dell'aggiudicatario versare il prezzo tramite mutuo con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita; egli dovrà darne esplicita comunicazione al delegato al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo.

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

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

- 14) L'aggiudicatario non munito del codice fiscale dovrà presentare al delegato, entro il termine di versamento del saldo prezzo, il certificato di attribuzione di codice fiscale italiano.
- 15) 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.

DISPOSIZIONI GENERALI

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 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. 46 comma 5° del DPR 380/2001 e 40 comma 6° della medesima 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

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

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

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

*

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.

*

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito, se del caso anche mediante rimessione in pristino.

*

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva, mobili-lavabo, box-doccia, split, porte, placchette dell'impianto elettrico...) potrebbero non essere disponibili all'immissione in possesso perché precedentemente asportati; forniture che, in tal caso, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà

Comune di Milano (20127 MI) – Via Marco Aurelio 45, monolocale 38 mq.

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.

Monolocale: Unità immobiliare distinta al Catasto Urbano come segue: foglio 200, particella 265, subalterno 10, Zona Censuaria 2, indirizzo VIA MARCO AURELIO N. 45, piano: T, comune MILANO, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale: 38 mq, Totale escluse aree scoperte: 38 mq, rendita € 127,82.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/08/2017 protocollo n. MI0373210 in atti dal 24/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 113136.1/2017).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,30/1000.

Confini in contorno da nord ed in senso orario: altra unità immobiliare, via Marco Aurelio, androne comune, altra unità immobiliare.

*

Conformità urbanistica:

il perito estimatore dichiara che
"leggere attentamente la perizia"

*

Conformità catastale: non conforme

Si invita alla attenta lettura della perizia di stima ove *"Si evidenzia che lo stato di fatto non corrisponde con il disegno rappresentato sulla planimetria catastale per i seguenti motivi:*

- le altezze interne tra il piano del soppalco ed il soffitto sono differenti dalla altezza interna indicata sulla planimetria catastale ed in particolare: l'altezza interna del pianerottolo del soppalco situato subito dopo la scala tipo "salvaspazio" (semidritta, con gradini in legno e che collega il

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

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

piano di calpestio del monolocale con il piano di calpestio del soppalco), misura 1,57 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale ovvero 1,70 m; l'altezza interna tra il bordo inferiore del ribassamento (trave), che divide la parte antistante del soppalco (affacciantesi sul sottostante monolocale) dalla parte retrostante del soppalco, misura 1,40 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale ovvero 1,70 m; l'altezza interna della parte retrostante del soppalco misura 1,6 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale cioè 1,70 m.

- La scala che collega il piano di calpestio del monolocale con il piano di calpestio del soppalco è di tipo "salvaspazio", semidiritta, compatta, e presenta uno spazio ridotto per adattarsi al piccolo ambiente avente ed è dotata di struttura snodabile ed orientabile con gradini in legno, contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale dove sulla quale è disegnata una scala con due rampe con interposto un pianerottolo di forma quadrata.

- si evidenzia che le altezze interne del soppalco, che variano come sopra descritto da 1,40 m a 1,57 m e fino al massimo a 1,70 m, risultano inferiori a quanto indicato dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano che prescrive che l'altezza minima che deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali non deve essere inferiore a m. 2,10; inoltre gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e per tali spazi è consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.

Pertanto il soppalco esistente deve essere utilizzato esclusivamente come ripostiglio e sullo stesso non è possibile la permanenza di persone, contrariamente allo stato di fatto dove il soppalco viene attualmente adibito a camera a due posti letto.

- Si evidenzia, ancora, che il Regolamento Edilizio del Comune di Milano prescrive che l'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10 e che con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato, contrariamente allo stato di fatto dove la superficie del soppalco corrisponde a 14 mq cioè maggiore di 1/3 della superficie del locale soppalcato che è pari a 30 mq (secondo il regolamento la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato qualora l'altezza, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante il soppalco, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m).

Regolarizzabile mediante: aggiornamento della planimetria catastale previo regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare in oggetto".

*

Pratiche edilizie:

il perito estimatore dichiara che

"Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967.

Abitabilità/agibilità: Il Comune di Milano in data 11/07/2019, tramite PEC indirizzata allo scrivente che si allega alla presente, ha comunicato "che la ricerca telematica per la Abitabilità e Concessione Edilizia richiesta (dallo scrivente) per la Via Marco Aurelio n. 45, non può essere evasa in quanto non ci sono documentazioni scannerizzate a riguardo".

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

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

Conformità edilizia: **NO**.

NOTE: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

In data 26/06/2019 lo scrivente ha protocollato con PG 284193/2019 – n° Progress. 22625/2019 - presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, in via Bernina 12, di cui si allega copia, la richiesta di Accesso agli Atti di Fabbrica; successivamente lo scrivente ha sollecitato l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano in data 11/09/2019 e successivamente, tramite PEC, in data 14/09/2019, al fine di poter visionare la documentazione tecnica relativa alle pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare staggita e gli "atti di fabbrica" riguardanti lo stabile di cui è parte.

> In merito alla sopra citata Istanza di accesso agli atti, **il Comune di Milano**, in data 17/09/2019, a firma del responsabile dell'unità servizi generali, ovvero Roberto Laganà, **ha comunicato che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti richiesti risultano irreperibili presso l'Archivio Storico.**

Inoltre lo scrivente ha richiesto, tramite PEC, all'Arch. XXX, ovvero al Tecnico che ha aggiornato la planimetria catastale in data 24/08/2016, l'eventuale pratica edilizia riguardante le intervenute modifiche dell'immobile, compresa la realizzazione del soppalco, ma quest'ultimo, con PEC datata 12/09/2019, ha comunicato di essersi occupato esclusivamente dell'aggiornamento delle planimetria catastale per "migliore identificazione grafica", fornendo allo scrivente il DOCFA, ovvero il documento che include i dati tecnici e descrittivi della unità immobiliare denunciata congiuntamente alla planimetria catastale dell'immobile oggetto di variazione (si allega il Docfa alla presente).

> In assenza di documentazione tecnica relativa agli atti di corpo di fabbrica ed a disegni di progetto relativi ai provvedimenti autorizzativi, si deve necessariamente fare riferimento alla planimetria catastale.

Si evidenzia che lo stato di fatto non corrisponde con il disegno rappresentato sulla planimetria catastale per i seguenti motivi:

- le altezze interne tra il piano del soppalco ed il soffitto sono differenti dalla altezza interna indicata sulla planimetria catastale ed in particolare: l'altezza interna del pianerottolo del soppalco situato subito dopo la scala tipo "salvaspazio" (semidiritta, con gradini in legno e che collega il piano di calpestio del monolocale con il piano di calpestio del soppalco), misura 1,57 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale ovvero 1,70 m; l'altezza interna tra il bordo inferiore del ribassamento (trave), che divide la parte antistante del soppalco (affacciantesi sul sottostante monolocale) dalla parte retrostante del soppalco, misura 1,40 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale ovvero 1,70 m; l'altezza interna della parte retrostante del soppalco misura 1,6 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale cioè 1,70 m.

- La scala che collega il piano di calpestio del monolocale con il piano di calpestio del soppalco è di tipo "salvaspazio", semidiritta, compatta, e presenta uno spazio ridotto per adattarsi al piccolo ambiente avente ed è dotata di struttura snodabile ed orientabile con gradini in legno, contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale dove sulla quale è disegnata una scala con due rampe con interposto un pianerottolo di forma quadrata.

- si evidenzia che le altezze interne del soppalco, che variano come sopra descritto da 1,40 m a 1,57 m e fino al massimo a 1,70 m, risultano inferiori a quanto indicato dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano che prescrive che l'altezza minima che deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali non deve essere inferiore a m. 2,10; inoltre gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e per tali spazi è consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

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

guardaroba.

Pertanto il soppalco esistente deve essere utilizzato esclusivamente come ripostiglio e sullo stesso non è possibile la permanenza di persone, contrariamente allo stato di fatto dove il soppalco viene attualmente adibito a camera a due posti letto.

- Si evidenzia, ancora, che il Regolamento Edilizio del Comune di Milano prescrive che l'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10 e che con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato, contrariamente allo stato di fatto dove la superficie del soppalco corrisponde a 14 mq cioè maggiore di 1/3 della superficie del locale soppalcato che è pari a 30 mq (secondo il regolamento la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato qualora l'altezza, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante il soppalco, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m).

- i rapporti aero-illuminanti non sono adeguati alle vigenti prescrizioni.

Regolarizzabile mediante: rimozione del soppalco o modifica dello stesso, previo richiesta del permesso edilizio al fine di regolarizzare dal punto di vista edilizio l'unità immobiliare in oggetto con adeguamento dei rapporti aero-illuminanti.

Costo stimato: € 3.500,00"

*

Spese condominiali:

il perito estimatore dichiara che

"Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 700,00 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 354,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 17.500,00."

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

*

Stato occupativo:

l'immobile risulta occupato senza titolo.

L'Ordine di Liberazione verrà richiesto all'aggiudicazione ed eseguito successivamente a cura e spesa della procedura.

Il Delegato è stato nominato custode

Si segnala inoltre che le visite all'immobile devono essere prenotate direttamente dal portale vendite pubbliche

*

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

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

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

*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 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 il delegato è stato nominato custode giudiziario

Per ogni informazione rivolgersi al delegato email: esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it

Si segnala che le visite devono essere prenotate tramite il portale vendite pubbliche

Milano, 04.11.2019

Avv. Cristina Reina