



Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: balestra@avvocatifbm.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura esecutiva immobiliari R.G.E. n. 2215/2014

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Laura Cesira Stella

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto delegato avv. Concetta Balestra, con studio in Milano, Via privata Reggio 5,
-vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Stella del 4.5.2023;
- vista la perizia redatta dall'arch. Branzi;
-visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

PREMESSO

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, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che avrà luogo il giorno **21 settembre 2023 ore 11,00** l'esperimento di vendita senza incanto in modalità asincrona, tramite il gestore delle vendite telematiche designato individuato in "GODIB INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL" mediante collegamento al portale <https://www.gorealbid.it>, dell'immobile pignorato – di seguito descritto – con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, per la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute, alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita avrà luogo in unico lotto e con unico esperimento.
- Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

Lotto Unico

Prezzo Base: € **149.000,00**= (euro centoquarantanovemila/00),

Offerta Minima € **111.750,00**= (euro centoundicisettesecentocinquantamila/00);

Rilancio minimo sull'offerta più alta: € **2.500,00**



Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: balestra@avvocatifbm.it

L'importo della cauzione è fissato nella misura non inferiore al 10% del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "PEI 2215/2014 avv. Balestra Concetta, avente il seguente codice IBAN: IT70M0100501773000000005014.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, 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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate 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 e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

B) Per il lotto oggetto del presente avviso di vendita il prezzo base per le offerte è quello fissato a pag. 1 del presente avviso; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori



Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: balestra@avvocatifbm.it

fino a 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (e quindi entro il 20.9.2023) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) 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, 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 della 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;



Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: balestra@avvocatifbm.it

- h) il prezzo offerto 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;

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 come indicato nell'avviso di vendita, 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:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) 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



Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: balestra@avvocatifbm.it

bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

c) se il soggetto offerente è minorenni 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;

d) 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;

e) 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;

f) 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 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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 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.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. 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.



Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: balestra@avvocatifbm.it

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.

1) 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.

2) 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



Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: balestra@avvocatifbm.it

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 sono determinate come indicato a pag. 1 del presente avviso.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

I) 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.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.), l'importo delle spese necessarie al trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito dei suddetti importi è di 120 giorni dall'aggiudicazione e non potrà essere prorogato.

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.



Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: balestra@avvocatifbm.it

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 c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

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

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, col presente avviso il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota 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.

K) 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 e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare di seguito descritta, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto 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".

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

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: balestra@avvocatifbm.it

In Comune di Corbetta (MI) via Luigi Settembrini n. 24 (oggi 26) piena proprietà di appartamento ad uso abitazione al rustico posto al piano secondo di un complesso immobiliare residenziale a carattere familiare in palazzina di 3 piani fuori terra con terreno antistante.

Identificazione catastale:

N.C.E.U. Comune di Corbetta foglio 3, part. 144, sub. 710, categoria A/7 Classe 4
Consistenza 6 vani, rendita € 557,77 Indirizzo: Via Settembrini, 26 - piano 1-2.

Coerenze:

Del vano scale al piano 1°: Nord: cortile comune mappale 144; Est: altra unità immobiliare mappale 144; Sud: vano scale comune; Ovest: vano scale comune.

Del sottotetto al piano 2°: Nord: cortile comune e altra unità immobiliare mappale 144 sub 711 (lastrico solare); Est: mappale 634; Sud: cortile comune mappale 144; Ovest: cortile comune mappale 144

CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Si richiama la relazione di stima dell'arch Barbara Branzi che deve intendersi parte integrante del presente avviso, che evidenzia la NON CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE (si vedano pagg. 4-5) ed alle pagine 8-10 testualmente recita:

“CRITICITA' legate all'accesso dall'appartamento al terrazzo/lastrico solare- Come richiesto dal giudice è stata valutata la problematica relativa alla questione dell'accesso al lastrico solare. Il sub 711 si configura come terrazza ad uso esclusivo del sub 710 in quanto completamente coperto da un tetto e con unico accesso dal subalterno 710; di fatto, però, il subalterno 711 risulta di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento. Il sopralluogo ha evidenziato che nell'appartamento oggetto di esecuzione non sono presenti i serramenti dei 3 locali lato Nord ma i vani aperti sono conformi a quanto presentato con il progetto comunale per cui si configurano come porte finestre di accesso al lastrico solare. Tale lastrico solare si è venuto a creare a seguito della Denuncia di Inizio Attività presentata nel 2007 che prevedeva una completa ristrutturazione del complesso con la creazione anche dell'appartamento al piano primo di cui il lastrico solare è copertura. Su di esso è stato creato un vano ripostiglio al quale si accede al momento solo dall'appartamento al piano 2° ovvero quello oggetto di esecuzione. L'idea progettuale e la funzione di terrazza era indicata sul progetto edilizio comunale, presentato ed approvato dai proprietari del complesso, familiari del debitore esecutato. Il lastrico è però stato accatastato nel 2011 (precedentemente al pignoramento del 2014) con intestazione =dato oscurato= (sorella del debitore esecutato) in quanto proprietaria dell'appartamento sottostante; la proprietà allo stato dei luoghi non ha possibilità di accesso al lastrico solare SOLUZIONE IPOTIZZABILE relativamente alla questione dell'accesso al lastrico solare- Per i motivi elencati il lastrico solare non verrà considerato nella stima e durante il sopralluogo si è valutata la possibile soluzione per impedire l'accesso a tale unità dall'unità oggetto



Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: balestra@avvocatifbm.it

di esecuzione immobiliare atta a risolvere la problematica che si è venuta a creare. L'unica soluzione percorribile sarebbe quella di trasformare le 3 porte finestre di accesso al terrazzo in 3 finestre con davanzale ad altezza cm 110 come da normativa. La soluzione è fattibile ma crea alcuni problemi relativamente ai rapporti aeroilluminanti dei 3 locali che affacciano sul lastrico solare, indispensabili per soddisfare i requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene. Verificati ed effettuati tutti i relativi conteggi è possibile affermare che: - La modifica al locale lavanderia non comporta problemi in quanto la superficie finestrata sarebbe sufficiente per soddisfare i rapporti aeroilluminanti richiesti. Il rapporto illuminante non è necessario per i locali lavanderia e per il rapporto aerante è sufficiente una superficie apribile pari a mq 0.50. La finestra che verrebbe a crearsi avrebbe dimensioni pari a m 0.70x0.90 ovvero mq 0.63 - La modifica al locale camera 1 non comporta problemi in quanto la presenza dell'altra finestra sul lato Est consente di soddisfare i rapporti aeroilluminanti richiesti. La finestra che verrebbe a crearsi avrebbe dimensioni pari a m 0.90x0.90 ovvero mq 0.81 che aggiunti alla superficie della finestra esistente pari a mq 1.20 porterebbero la superficie finestrata a mq 2.01. La superficie del locale è pari a mq 14.72. Il rapporto che si verrebbe a creare è pari a $7.32 < 8$ requisito richiesto. Il rapporto illuminante risulta soddisfatto solo se il lucernario posto sulla copertura del lastrico solare non venisse oscurato o rimosso - La modifica al locale camera 2 non riesce a soddisfare i requisiti relativi ai rapporti aeroilluminanti già insufficienti precedentemente peggiorando di fatto la situazione. La finestra che verrebbe a crearsi avrebbe dimensioni pari a m 0.90x0.90 ovvero mq 0.81 che da sola non è sufficiente in quanto il rapporto che si verrebbe a creare è pari a $13.23 > 8$ requisito richiesto. Per ovviare a tale problematica si rende necessario cambiare definitivamente la destinazione d'uso del locale da camera da letto a locale guardaroba che non richiede la verifica del rapporto aeroilluminante. Tale modifica non comporta nel nostro caso una diminuzione del valore dell'immobile che verrebbe ad avere 2 camere da letto anziché 3 in quanto già considerata nella riduzione del 40% del valore in quanto il locale già precedentemente presentava la problematica. La realizzazione di questa modifica comporta che: - Il lastrico solare e il ripostiglio allo stato dei luoghi non sarebbero più accessibili - L'unità oggetto di esecuzione non avrà più accesso al terrazzo ma le finestre si affacceranno comunque sul lastrico solare configurando una veduta su altra proprietà - **La proprietà del lastrico solare dovrà: o non oscurare il lucernario posto sulla copertura a illuminazione del locale camera 1 o non chiudere il terrazzo lungo i lati aperti impedendo così l'aerazione dei locali che si affacciano, o garantire la pulizia e la manutenzione del terrazzo su cui i 3 locali si affacciano.** I costi per la realizzazione di 3 porzioni di muratura a realizzazione dei parapetti per le 3 porte finestre è quantificabile in € 600,00. Le finestre non sono presenti per cui non si ritiene di quantificarne il costo In data 10.03.2023 ho effettuato un incontro con il Tecnico del Comune di Corbetta al quale ho illustrato la problematica e affrontato le possibili soluzioni per ovviare al fatto che l'unità accede al lastrico solare di altra proprietà. Il tecnico, non è entrato nel merito delle problematiche catastali ma ha confermato la fattibilità dell'ipotesi progettuale esaminata per inibire l'accesso al lastrico solare. Ha confermato che non è più possibile



Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: balestra@avvocatifbm.it

effettuare una variante al progetto presentato. Sarà quindi necessario presentare una nuova pratica edilizia per la trasformazione delle 3 porte finestre in finestre, per dimostrare le verifiche dei rapporti aeroilluminanti e per comunicare il cambio d'uso della camera 2. La presentazione della nuova pratica edilizia comporta un costo per le opere professionali necessarie pari a € 3.000,00"

STATO OCCUPATIVO:

L'immobile è libero.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto professionista delegato (tel. 02-5463468) che provvederà, anche tramite un suo incaricato, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili, previa prenotazione con l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Milano, 16 maggio 2023.

Avv. Concetta Balestra