

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2603/2014**

promossa da  
ITALFONDIARIO S.p.A. quale procuratrice di INTESA SAN PAOLO S.p.A.

contro

Debitori esecutati (indicazione omessa: D.L. 30.06.2003 n. 196, art. 174 co. 9)

**VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**  
**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

La sottoscritta Avv. Cosima Bitetti, delegata per le operazioni di vendita, con studio in Milano (20122), Via Fontana nr. 3, Tel. 02/5511474, Fax 02/87388335, E-mail: [avv.cosimabitetti@fastwebnet.it](mailto:avv.cosimabitetti@fastwebnet.it)

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini in data 5.07.2018, notificata il 9.07.2018;
- vista la perizia dell'Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

**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 dei debitori, ex art. 570 c.p.c.;

**AVVISA**

della **vendita telematica senza incanto, in modalità sincrona a partecipazione mista** – con collegamento al portale del gestore delle vendite designato, Edicom Finance S.r.l., dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in n. 1 lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
Prezzo base asta **Euro 32.000,00 (trentaduemila/00)**  
Offerta minima **Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia con modalità cartacea che con modalità Telematica entro le ore 13.00 del giorno 27 novembre 2018.

- **Le offerte di acquisto con modalità cartacea** dovranno essere presentate in **busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Fontana nr. 3, previo appuntamento telefonico al n. 02/5511474.

La **busta** dovrà contenere:

- la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) **con l'indicazione del prezzo che si intende offrire**, che, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, non deve essere inferiore a  $\frac{1}{4}$  del prezzo indicato come base d'asta
- la cauzione come di seguito specificata.

**La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:**

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità del coniuge in corso di validità (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 prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

**La cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 2603/2014 R.G.E**", che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- **Le offerte di acquisto con modalità telematica** dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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 o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- d) la descrizione del bene;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- g) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
  - h) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
  - k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 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;
- **il bonifico di cui al punto i)** dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "PROC. ESEC. IMM.RE n. 2603/2014 R.G.E.", **IBAN IT94B0569601613000012829X18**, aperto presso la Banca Popolare di Sondrio, Agenzia 14 Palazzo Giustizia, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità;
- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:
- a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:
  - b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
    - \* l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
    - \* il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
- il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto, l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);
- all'offerta dovranno essere allegati:
- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
  - b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dal soggetto che effettua l'offerta.

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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità – e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita – l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

4) In data **28 novembre 2018, alle ore 15,00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Fontana nr. 3, si svolgerà l'udienza per la **vendita con modalità sincrona mista** per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. con un rialzo minimo di **Euro 1.000,00 (mille/00)**. Alla suddetta udienza, in presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerta telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, 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.

In caso di unica offerta:

- se la stessa è **pari o superiore alla somma di Euro 32.000,00** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se la stessa è **inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  della somma di Euro 32.000,00** il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia

possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- se il prezzo offerto è inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita avanti il professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide 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 l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;
- b) per le offerte depositate con modalità telematica il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, D.M. 32/2015);

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

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

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

Allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

**5)** Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare sul conto corrente della procedura:

- il residuo prezzo;
- l'importo delle spese necessarie per il trasferimento;
- la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge ex D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo per cauzione versato.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, 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 dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte

dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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

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

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

Si precisa, comunque, che l'immobile non è costituito in condominio e che non risultano spese condominiali dovute.

- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, quinto comma D.P.R. 380/2001 e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO n. 1:

#### In comune di Trezzano Rosa (MI - 20060), Via Dante Alighieri nr. 49

- Piena proprietà di appartamento ricavato dall'unione di un appartamento più box, posto al piano terra di un edificio composto da due piani complessivi attualmente adibiti a residenza e composto da 1 locale catastale più servizi (soggiorno attualmente adibito a camera da letto, cucina abitabile attualmente adibita a camera da letto, box auto attualmente adibito a soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, ingresso e disimpegno/corridoio) ed è privo di balconi, solaio e cantina.
- **Riferimenti catastali:**  
Catasto dei Fabbricati del comune di Trezzano Rosa (MI), al foglio n. 3, particella 398 subalterno 710, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 75 mq – totale escluse aree scoperte 75 mq, rendita catastale Euro 111,55.

#### **Confini:**

Da nord in senso orario: cortile comune, altra proprietà e cortile comune.

**Conformità catastale - edilizia – urbanistica del bene:** come da pagine 4 - 5 - 6 - 7 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 della perizia:

**conformità catastale:** "sono emerse significative criticità: la più recente planimetria catastale non rispecchia l'attuale stato dei luoghi a causa delle diversità di seguito elencate:

- le destinazioni d'uso dei locali indicate nella planimetria catastale non corrispondono a quelle rilevate in loco: il "ripostiglio" (già box auto) è in realtà adibito a "soggiorno-pranzo con angolo cottura, la "cucina" è in realtà adibita a "camera da letto";

- la "camera da letto" posta al centro dell'unità immobiliare è separata dal "corridoio/disimpegno" attraverso una parete tamburata in legno non rappresentata nella planimetria catastale;

- la porta secondaria dell'unità immobiliare sud-est, indicata nella planimetria catastale è in realtà una finestra;

- in corrispondenza della mezzeria della facciata è presente una nicchia (che ospita la caldaia dell'unità immobiliare) non rappresentata nella planimetria catastale.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare.;"

**conformità edilizia:** "Dal confronto tra lo stato dei luoghi [...] e la documentazione edilizia [...] sono emerse le seguenti difformità principali:

□ Le destinazioni d'uso effettive dei locali rilevate in sede di sopralluogo non corrispondono a quelle desumibili dal fascicolo edilizio: il "box-auto" è in realtà adibito a "soggiorno-pranzo con angolo-cottura", la "cucina" ed il "soggiorno" sono in realtà adibiti a "camere da letto";

□ L'originaria scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, [...] è stata rimossa e la forometria nel solaio tamponata (in assenza di titolo edilizio abilitativo);

□ La "camera da letto" (già "soggiorno") posta al centro dell'unità immobiliare è separata dal "corridoio/disimpegno" attraverso una parete tamburata in legno non rappresentata nel fascicolo edilizio;

□ La porta del bagno ha larghezza netta pari a 72 cm, contrariamente a quanto prescritto (da tempo) dalla vigente Normativa (min. 80 cm);

□ Le aperture presenti sulla facciata (finestre, nicchia della caldaia) non corrispondono a quelle validamente rappresentate nel fascicolo edilizio;

□ Come detto, la Concessione Edilizia n. 76/1994 del 29/09/1994 parrebbe priva di efficacia;

□ Come detto, la divisione (catastale) tra il piano terra ed il piano primo è stato effettuato in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Note:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 ("condono edilizio") e ss.mm.ii., perché:

□ le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").

Le difformità edilizie riscontrate all'interno dell'unità immobiliare pignorata (con particolare riferimento alla perdita di efficacia della Concessione Edilizia n. 76/1994 del 29/09/1994 ed alla "divisione catastale" protocollo n. 959427 del 12/12/2002), dovranno perciò essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., come di seguito precisato:

□ Predisposizione di una pratica edilizia di "Richiesta di Parere Ambientale" finalizzata a recepire le modifiche di facciata (sanabili / oggetto di ripristino della situazione pregressa);

□ Predisposizione di una pratica edilizia di "S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività" finalizzata a dichiarare l'esecuzione / sanare le opere di seguito elencate:

□ Divisione sopravvenuta tra l'unità immobiliare pignorata ed i piani soprastanti, compresa verifica di idoneità statica, a cura di un tecnico abilitato, del tamponamento della forometria della scala interna originariamente esistente;

□ Ripristino dell'assetto distributivo e delle destinazioni d'uso antecedenti alla suddetta "Concessione Edilizia n. 76/1994" del 29/09/1994, tramite:

o La ricostituzione dell'originario "box-auto" in vece dell'attuale "soggiorno pranzo con angolo-cottura", compresa la chiusura della porta interna di collegamento con i restanti locali dell'unità

immobiliare, la riapertura del portone basculante in facciata e la realizzazione delle opere di compartimentazione antincendio del locale secondo quanto prescritto dalla vigente Normativa;

o La demolizione della parete tamburata in legno che attualmente separa la "camera da letto" centrale (già "soggiorno") dal "corridoio/disimpegno";

o Il ripristino della "cucina" originariamente prevista in vece dell'attuale "camera da letto n. 2".

Allargamento della porta del bagno.

Spese:

Opere edilizie € 10.000,00

Pratiche edilizie (compresa I.V.A. e oneri) € 6.000,00

Sanzioni e Oneri (stima indicativa) € 1.000,00

SPESE TOTALI € 17.000,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia dell'unità immobiliare.";

**conformità urbanistica:** "si dichiara la conformità urbanistica dell'unità immobiliare."

**Stato occupativo:** l'immobile è libero.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il Custode giudiziario

Avv. Cosima Bitetti

TEL. 02/5511474 – FAX: 02/87388335 - Email: [avv.cosimabitetti@fastwebnet.it](mailto:avv.cosimabitetti@fastwebnet.it).

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega del 5.07.2018, notificata il 9.07.2018 ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale vendite pubbliche sul sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

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

Milano, 13 settembre 2018

Avv. Cosima Bitetti

