

**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](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

---

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE n. 350/2016 + 1184/2018

GE: DOTT. PURICELLI

§

**PRIMO ESPERIMENTO**

§

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE del 26.9.18

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA**

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

**PER IL GIORNO 26/07/2019 alle ore 9.30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI**

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di euro 70.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 52.500,00** (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 350/2016"** 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](mailto: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 19 al 25.7.2019 e in ogni caso entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 25.7.2019
  - 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 26.7.2019, alle ore 9.30**, 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](http://pvp.giustizia.it)) nella sezione eventi significativi relativa al lotto; è pertanto onere degli offerenti verificare, prima

**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](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

---

della riunione, l'eventuale pubblicazione dell'avviso di trasferimento del luogo ove l'asta viene celebrata.

- 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.

**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](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

---

- 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.
- 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.

\*

Pubblicità

**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](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

---

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](http://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 Truccazzano – Fraz Albignano - Via Barone Leonino 23/25– appartamento con solaio e box**

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

Appartamento al piano primo con annesso ripostiglio nel sottotetto (senza permanenza di persone)

Autorimessa singola con annesso ripostiglio/cantina al piano interrato

**Dati Catastali**

Bene: via Barone Leonino, 23/25 - Frazione Albignano – Comune di Truccazzano (MI) - 20060

**Lotto: 1 UNICO**

**Corpo 1): Appartamento al piano primo composto da due vani e servizi con annesso soprastante ripostiglio sottotetto senza permanenza di persone.**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 300, subalterno 5

**Corpo 2): Autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato.**

**Categoria:** stalle, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 300, subalterno 9

**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](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

---

\*

**Conformità catastale:**

il perito estimatore dichiara **"non conforme"**

\*

**Spese condominiali: assenti**

il perito estimatore riporta **Spese annue di gestione immobile €312,50**

\*

**Stato occupativo:**

l'immobile è già stato liberato dal custode che detiene le chiavi.

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

Il delegato è stato nominato custode giudiziale

\*

**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

\*

**IRREGOLARITA' evidenziate dal perito**

**Si invita a una attenta INTEGRALE lettura della perizia di stima**

Si riporta lo stralcio del paragrafo 7 della perizia di stima che viene qui collazionato e deve intendersi parte integrante dell'avviso di vendita

del quale i coniugi acquistavano in regime patrimoniale di comunione legale dei beni le unità immobiliari in Comune di TRUCCAZZANO alla VIA BARONE E. LEONINO S.C. censite in catasto fabbricati al foglio 3 mappale 300 sub.ni 5 (cinque) e 9 (nove) oggetto di pignoramento.

Si precisa che dalle risultanze catastali risulta che detti immobili sono stati costituiti in virtù di tipo mappale del 19 dicembre 2003 protocollo 964734;

## 7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

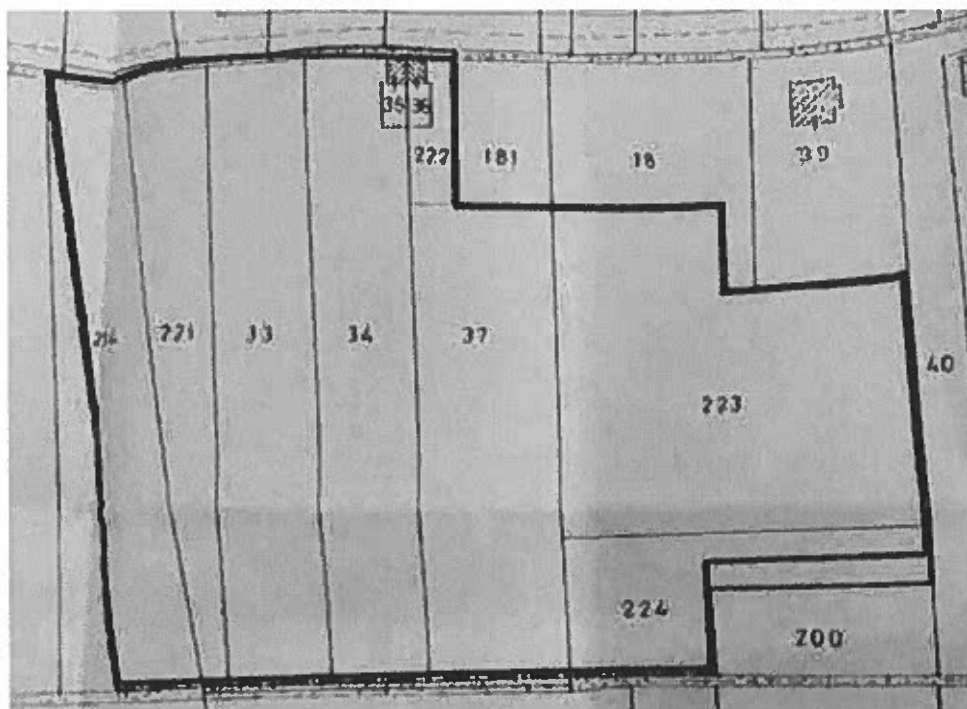
N.B. Il sottoesteso riferimento è reso **esclusivamente** da quanto risulta dai titoli, il cui contenuto, direttamente ed indirettamente richiamato, è qui da intendersi integralmente riportato, nonché da quanto alla scrivente fatto visionare dal Comune in occasione dell'accesso agli atti forniti alla visura alla scrivente durante il sopralluogo presso lo Sportello Unico per l'Edilizia in data 2-10-2017 in relazione alla richiesta effettuata dalla scrivente con PEC in data 11-7-17 e sue integrazioni PEC in data 18-7-17, 21-7-2017 e 9-11-17.

Si richiama altresì il riferimento reso dal Comune via PEC alla scrivente in data 20-11-2017.

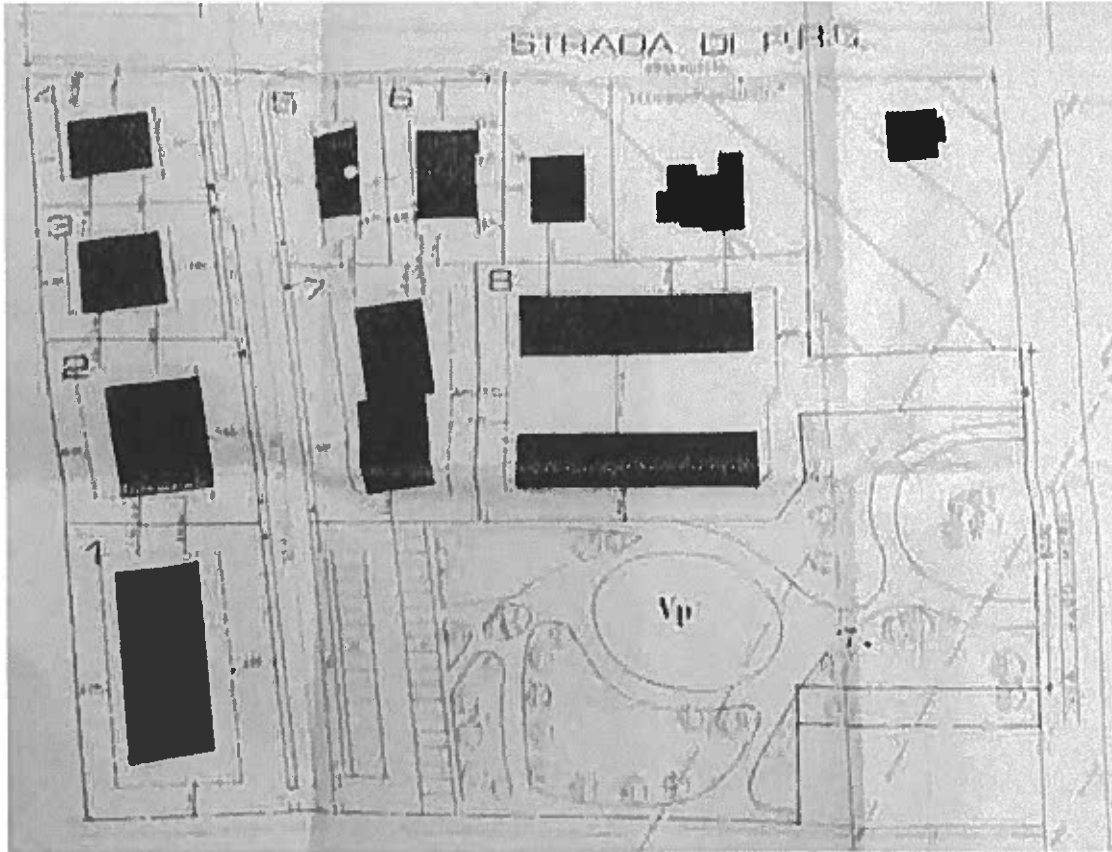
Eventuali omissioni circa il materiale sottoposto alla scrivente alla visura in occasione dell'accesso agli atti da cui dovessero, direttamente o indirettamente, derivare danni alla procedura e a quanto ad essa riferito saranno eventualmente da addebitare esclusivamente al competente ufficio.

### 1) IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (allegato s)2 a pag. 183 e segg.)

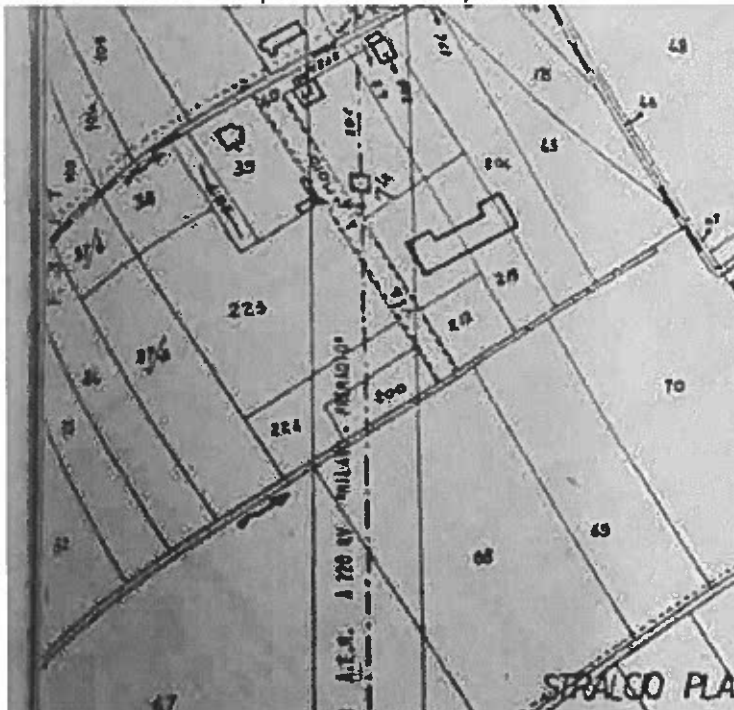
Il fabbricato in esame risulta ricompreso nel Piano di Lottizzazione (di seguito P.L.) di cui alla citata Convenzione del 19-9-1994 rep. 21 del Segretario Comunale che ha interessato un'area molto vasta in cui peraltro non pare inserita l'area di sedime della roggia posta a Sud del lotto in esame (più sotto si allega stralcio dell'ESTRATTO CATASTALE del P.L.).



Complessivamente l'edificazione era stata suddivisa, tra l'altro, in n. 8 lotti fondiari - di cui il fabbricato in esame fa parte del LOTTO n. 1 (più sotto si allega stralcio del PLANIVOLUMETRICO del P.L. allegato alla Convenzione) - per una superficie fondiaria complessiva di mq. 10.174. Al LOTTO n. 1 era assegnata complessivamente una superficie di mq. 1.517, per una superficie coperta max di mq. 505 ed un volume max mc. 2.459, come desumibile da detta Convenzione.

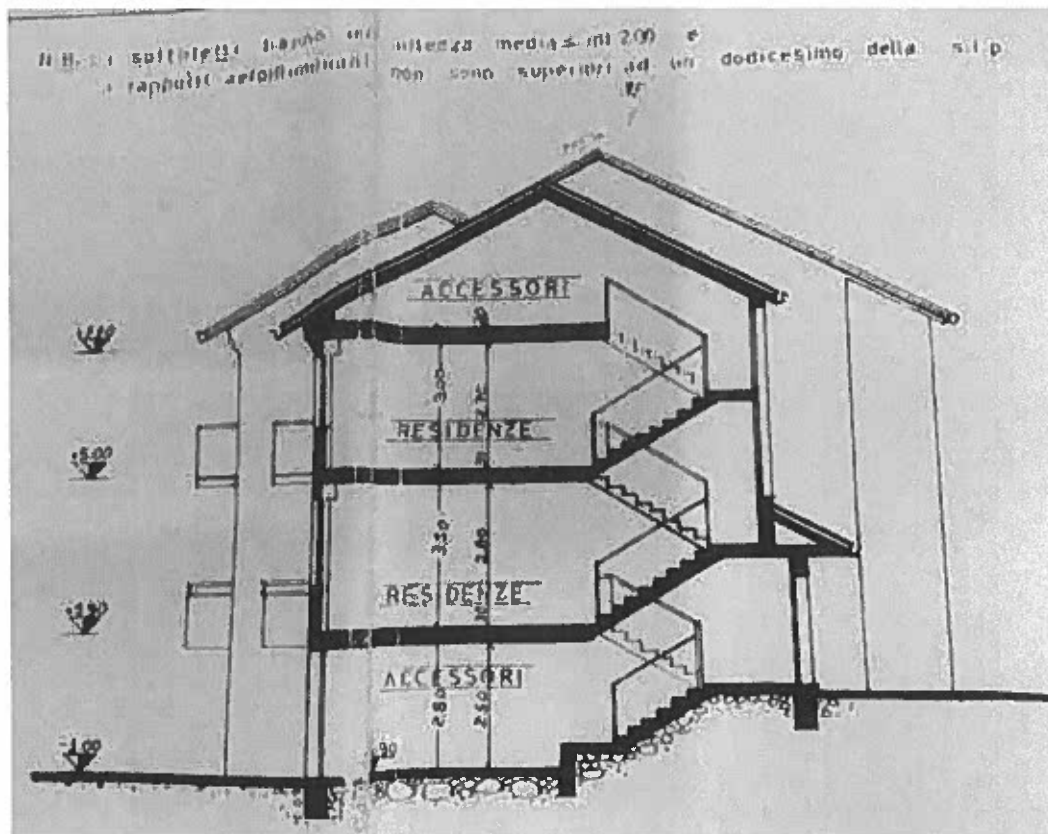
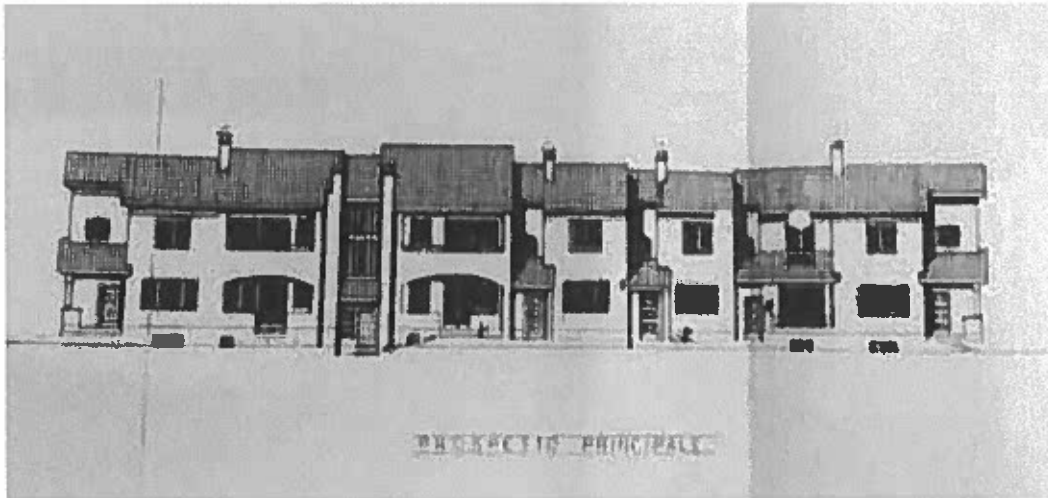


La parte posta ad Est risulta interessata dal passaggio di un elettrodotto (ved. più sotto la rappresentazione della fascia di rispetto dello stesso).





Nell'allegato n. 6 alla detta Convenzione erano inoltre riportate le tipologie edilizie (più sotto si allega stralcio di detto allegato della Convenzione P.L.).



**2) I TITOLI EDILIZI (allegato da s)3 a s)7 a pag. 183 e segg.).**

Dai documenti sottoposti alla visura in occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Truccazzano risulta che l'immobile di cui fanno parte i beni pignorati risulta edificato in base alle seguenti pratiche edilizie.

**2.1 Concessione edilizia – Pratica Edilizia n. 32/2000 – Prot. n. 6515 – rilasciata dal Comune di Truccazzano in data 25-6-2001 e notificata in data 26-11-2001 alla Sig.ra per la co-struzione di una villa bifamiliare a destinazione residenziale (ved. allegato s)3 a pag. 210 e**



segg.).

Si segnala provvedimento di sospensione dei lavori per mancato deposito, tra l'altro, della denuncia dei cementi armati (pag. 222).

**2.2 Voltura di Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 23/2003** – Prot. n. 5626 – rilasciata dal Comune di Truccazzano in data 26-5-2003 e notificata in data 28-5-2003 a favore di . (ved. allegato s)4 a pag. 262 e segg.).

**2.3 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - Pratica Edilizia n. 33/2003** del 14-5-2003 – Prot. n. 5051 presentata da ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge Regionale della Lombardia n. 19.11.1999 n. 22 per variante alla Concessione Edilizia n. 32/2000 per nuova edificazione di edificio residenziale composto da quattro unità abitative e relative pertinenze (ved. allegato s)5 a pag. 267 e segg.).

**2.4 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - Pratica Edilizia n. 78/2003** del 23-12-2003 - Prot. n. 13832 in sostituzione della suddetta Pratica Edilizia 33/2003 D.I.A. 14-5-2003 – Prot. n. 5051 presentata da . ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 per variante (ved. allegati S)6 a pag. 357 e segg.). In detto fascicolo edilizio la scrivente non ha reperito l'asseverazione di conformità del progettista.

**2.5 DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI, PRESENTAZIONE DOCUMENTAZIONE E RICHIESTA CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'** – presentata in data 5-2-2004 Prot. 1407 da (ved. allegati S)7 a pag. 412 e segg.).

**Nel fascicolo visionato non è stato reperito il certificato di abitabilità.**

\*\*\*\*\*

In relazione a quanto sopra, premesso che ai fini della conformità edilizia/urbanistica occorrerebbe verificare il rispetto delle prescrizioni di tutto il Piano di Lottizzazione cui i lottizzanti ed aventi causa rispondono in solido e sua Convenzione attuativa (n. 8 lotti edificabili per circa mq. 10.174 di sola superficie fondiaria) e, con rispetto alla sola palazzina in esame, verificare tutte le unità immobiliari che la compongono (quindi anche le porzioni comuni e/o di terzi) con verifica del corretto rapporto tra l'area pertinenziale edificabile e la volumetria del fabbricato in cui è ubicato l'alloggio in esame, altezze, distanze dai confini, dai fabbricati, etc. essendo necessario dotarsi di appositi strumenti per rilevare l'esatta dimensione del terreno, altezze, distanze, etc. ed accedere a tutte le unità di cui si compone il condominio, attività che non possono essere svolte nell'ambito della presente valutazione, fatto salvo specifico mandato dell'Ill.ma S.V. e che detta attività è di competenza invece dei tecnici comunali, **la scrivente fa presente, a titolo indicativo e non esaustivo, le seguenti principali difformità:**

**1) Principali DIFFORMITA' CON LE INDICAZIONI/PRESCRIZIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE:**

- . differente conformazione e posizione planimetrica dell'edificio nel lotto;
- . differente tipologia edilizia;
- . sottotetto di diversa conformazione, suddiviso in stanze e dotato di bagno anziché unico ambiente;

**2) Principali DIFFORMITA' CON L'ULTIMA PRATICA EDILIZIA n. 78/2003:**

- . lievi differenza dei prospetti esterni dovute principalmente alla diversa conformazione del tetto;



- . utilizzo della camera al piano 1° come cucina;
  - . lieve differente posizionamento dei tavolati interni;
  - . lieve diversa conformazione perimetrale esterna verso l'ingresso e lieve diversa superficie di calpestio del balcone;
  - . suddivisione del sottotetto s.p.p. in n. 4 ambienti: bagno, disimpegno, due vani;
  - . diverso posizionamento e dimensione dei lucernari del sottotetto;
  - . al piano interrato la cantina non è collegata con il box ma ha un ingresso autonomo ed ha conglobato una parte dell'attiguo sottoscala comune;
  - . maggiore altezza dello spazio – senza permanenza di persone e non abitabile – del sottotetto in quanto il colmo nei progetti comunali è rappresentato con un'altezza massima sotto il colmo di ml. 2,28 mentre è stata rilevata un'altezza di ml. 2,90 circa, superiore a ml.2,50 ammessi da quanto riportato nel P.L. – art. 6 PRESCRIZIONI della variante del P.R.G.- allegato 2bis alla Convenzione per poter essere escluso, il sottotetto, dal calcolo della volumetria abitabile.
- Le altezze minime del sottotetto rappresentate nei suddetti disegni sono pari a ml. 0,81/1,00 mentre sono state rilevate altezze pari a ml. 0,99, 1,32 e 1,63.
- . minor altezza in alcuni punti degli spazi al 1° piano – abitabili – cioè ml. 2,69/2,70 circa (la minima altezza prescritta è ml. 2,70) anziché ml. 3,00 come rappresentati.

**In relazione quanto sopra l'immobile pignorato non si può ritenere conforme nè dal punto di vista urbanistico né dal punto di vista edilizio.**

Inoltre dalla consultazione on-line del PGT (ved. allegato S)8 a pag. 430 il fabbricato risulterebbe insistere sulla fascia di rispetto del reticolo idrico – R.D. 523/1904.

In proposito si richiama il riferimento del Comune a pag. 180 (allegato s)1 per cui, tra l'altro, emerge che non risultano provvedimenti repressivi a carico dell'immobile pignorato.

Il Comune non ha riferito circa la presenza di pratiche di condono edilizio.

Si fa presente che la scrivente non ha reperito documentazione relativa al rispetto di quanto previsto da DPCM 5-12-1997 – Requisiti acustici passivi degli edifici;

Si fa presente che non sono stati presi in considerazione gli aspetti civilistici della costruzione per cui è da approfondire tra l'altro il rispetto della distanza dei ml. 5,00 dal confine Sud della costruzione in relazione alla ancorchè lieve emergenza dal piano di campagna del piano interrato mentre la scrivente non è riuscita a rilevare con precisione la distanza minima tra il fabbricato in esame e quelli fronteggianti a Sud ed a Nord per cui è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 (D.M. 1444/'68).

\*\*\*\*\*

La suddetta situazione appare di difficile regolarizzazione e dipenderà molto dalla valutazione del dirigente comunale preposto circa **la qualifica delle variazioni suddette**, cioè da ritenersi variazioni essenziali o non essenziali, con conseguenze che potrebbero anche **annullare** completamente il valore commerciale del bene in esame.

Tuttavia occorre anche tenere conto che è trascorso oltre un decennio dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori e che dal summenzionato riferimento reso dal Comune via PEC alla scri-



vente in data 20-11-2017 non risultano procedimenti repressivi di natura amministrativa a carico dell'immobile.

Non essendo possibile all'interno del presente mandato effettuare una verifica puntuale sia dell'ammissibilità sia dei costi di regolarizzazione di sopra detta complessa situazione - per cui la scrivente si rende comunque disponibile qualora la S.V. lo ritenesse opportuno ampliando ed integrando il proprio mandato – la scrivente cautelativamente ritiene che possa essere effettuata una decurtazione aggiuntiva ed a forfait del 25% al valore di stima ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta in analogia a quanto effettuato dalla scrivente in altre perizie. Detta ulteriore decurtazione assorbe ogni irregolarità amministrativa e civilistica ancorché non esplicitata nella presente relazione.

Ne consegue che eventuali oneri, sanzioni, costi per ripristino, etc. maggiori saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui eventuali differenti oneri, sanzioni, costi per demolizione, etc. che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di competenza saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

**7.1 Conformità edilizia:**

Non conforme.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Non conforme.

(segue alla pagina successiva)



**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](mailto: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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia

Per ogni informazione rivolgersi al delegato via email: [esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

Milano, 16.4.2019

Avv. Cristina Reina