

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

ORIGINALE

GIUDICE DOTT.SSA BOTTIGLIERI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari n. **1272/2006 + 1801/2006 + 2654/2010 R.G.E.** l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione alle operazioni di vendita, visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita del seguente bene immobile costituente il

LOTTO UNO

in Comune di **Pioltello (MI) piazza della Repubblica n. 2:**

appartamento al piano secondo, composto da un locale oltre cucina e servizi con annesso vano di cantina al piano interrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **4**, particella **107**, subalterno **712**, piazza della Repubblica n. 2, piano 2-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 52 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita Euro 307,29.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: prospetto su cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, altro appartamento al sub. 713, pianerottolo e vano scala comuni.

Coerenze del vano cantina da Nord in senso orario: corridoio comune da cui si accede, cantina di proprietà di terzi, terrapieno sotto Piazza della Repubblica e cantina di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successive integrazioni depositate in atti, redatte dall'esperto nominato, Arch. Vincenza Nardone.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **giorno 10 novembre 2023 alle ore 12,00** con collegamento al sito internet “*www.fallcoaste.it*” gestito da Zucchetti Software Giuridico s.r.l. in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base, ridotto di un quinto, come stabilito dal Giudice nella suddetta ordinanza di delega, è fissato in **Euro 52.800,00 (cinquantaduemilaottocento/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 1.000,00 (mille/00)**.

Custode dell’immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l’occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all’acquisto alla visita.

Al fine di visitare l’immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo.

L’offerta da depositare **entro le ore 13,00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara, andrà formulata 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:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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**);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 similare) al posto del CRO nell'apposito campo, in cui possono inserirsi esclusivamente numeri, andranno indicate le undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- 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'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'offerente risieda 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 suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla “*Procedura esecutiva n. 1272/2006 R.G.E.*”, utilizzando il seguente codice IBAN: **IT 38 N 03267 01600 000100000249** per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta che verranno assunte il giorno fissato per l’asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l’ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l’esecuzione, l’offerente verrà escluso dalla gara.

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

-in caso di soggetto offerente minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno

c) 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;

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

d) 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;

-in caso di offerta formulata da più persone,

e) 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;

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

f) 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto 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.

L'apertura delle buste telematiche avverrà il **10 novembre 2023** a partire dalle **ore 12,00**.

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 trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 (centoventi) 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.

Offerta minima pari ad Euro 39.600,00 (trentanovemilaseicento/00).

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 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 e 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.

La gara, che si svolgerà in modalità telematica asincrona, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e avrà la **durata di 24 (ventiquattro) ore**.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, con rilancio minimo pari ad **Euro 1.000,00 (mille/00)**. 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..

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque minuti in modo da permettere agli altri 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.

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 a mezzo posta elettronica certificata 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.

L'aggiudicatario entro e non oltre **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili

intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione denominato "*Procedura esecutiva n. 1272/2006 R.G.E.*".

L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo del prezzo e delle spese, dovrà consegnare presso lo Studio del professionista delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f).

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.

Si fa presente che, 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 (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 giudiziario 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.

L'immobile viene posto in vendita al prezzo come libero.

In merito all'attuale stato di occupazione dell'appartamento, si fa presente che lo stesso è occupato dal debitore esecutato.

Per quanto concerne l'eventuale presenza di contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si richiama quanto accertato dal nominato esperto arch. Vincenza Nardone nella integrazione della relazione tecnico - estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: "*Non risultano contratti*

d'affitto registrati (allegato 5) a pag. 34 e segg.) ed entrambi i comproprietari risiedono presso l'indirizzo dei beni in oggetto (allegato 7) a pag. 39 e segg.)”.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano gli interessati all'acquisto che 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si dà atto che l'edificio ove sono ubicati gli immobili è stato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto precisato nell'atto di provenienza allegato alla suddetta relazione di stima: *“...limitatamente al mappale 107, l'intero edificio è stato costruito in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pioltello in data 31 agosto 1968 n. 148/68 e successivamente, per opere riferibili ad unità facenti parte dell'intero complesso, è stata rilasciata dal Comune di Pioltello concessione in sanatoria in data 7 gennaio 1988 dal n. 667 al n. 682/86/S Reg. C.E. al n. 272/87”.*

Per quanto concerne la conformità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal nominato esperto arch. Vincenza Nardone nella predetta relazione di stima e successiva integrazione: *“Regolarità Edilizia. Tutto quanto sopra richiamato, esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuato il sopralluogo presso i beni congiuntamente all'avv. -omissis- (ved. allegato l) a pag. 153 e segg.) nonché presso in Comune di Pioltello per l'accesso agli atti edilizi, effettuati altresì gli*

aggiornamenti ipotecari e catastali, come da documenti che si producono, la scrivente espone quanto segue, preliminarmente riassumendo l'iter amministrativo della pratica come più sopra descritto:

1)in data 22-9-2011 prot. 36034 viene depositata presso il Comune di Pioltello segnalazione certificata di inizio attività tardiva ai sensi dell'art. 19 della legge 241/1990 e s.m.i. da parte dei comproprietari del bene in esame per frazionamento unità immobiliari con richiesta di deroga al Regolamento al Regolamento Locale di Igiene, art. 3.4.9 (allegato h)5 a pag. 97 e segg.) in cui viene dichiarato, nell'istanza suddetta, tra l'altro, e con riferimento agli elaborati grafici ad essa allegati (ved. pag. da 116 a 131):

- che a tale data (22-9-2011) i lavori erano già stati realizzati (pag. 98);

- che lo stato di fatto rappresentato è conforme allo stato reale dei luoghi (pag. 99 2° cpv e pag. 103 1° cpv);

che il "progetto" comporta l'espressione di parere A.S.L. in quanto si richiede deroga al Regolamento Locale di Igiene, Titolo III, art. 3.4.9. Soleggiamento (pag. 106 1° cpv e pag 115);

2)in data 25-10-2011 l'A.S.L. emette parere di igiene edilizia non favorevole "...vista la richiesta di deroga al R.L.I. art. 3.4.9. da parte della proprietà, si ritiene quanto proposto peggiorativo rispetto allo stato attuale in quanto uno degli alloggi ha esclusivo affaccio a nord e mancando di soggiorno ha un'unica camera di superficie inferiore a 14 mq. (Allegato a pag. 96);

3)in data 21-11-2011 prot. n. 43164 viene presentata al Comune di Pioltello richiesta di riesame da sottoporre all'A.S.L. in seguito ad alcune modifiche progettuali (allegato h)4 a pag. 86 e segg.) in cui viene dichiarato, nell'istanza suddetta, tra l'altro, e con riferimento agli elaborati grafici ad essa allegati (ved. pag. da 88 a 95):

- il frazionamento non potrebbe essere eseguito equamente e funzionalmente in modo diverso da quello rappresentato (pag. 86 6° cpv);

- nella camera da letto (porzione A – ora Sub. 712) sarà ampliata la superficie utile attraverso la trasformazione del ripostiglio in cabina armadio previa chiusura della porta esistente (per accedere al ripostiglio) e l'apertura di una porta di collegamento diretto con la camera da letto;

4)conseguentemente in data 21(?) -11-2011 l'A.S.L. emette parere "viste le integrazioni del 21-11- 2011 e dato che le opere sono state realizzate su richiesta del Tribunale, si esprime parere favorevole" (allegato h)3 a pag. 83 e segg.)

5)in data 6-12-2011 prot. 45352 (allegato h)2 a pag. 65 e segg.) viene presentata al Comune di Pioltello comunicazione ultimazione lavori per opere non soggette a certificato di agibilità e certificato di collaudo in cui si dichiarava tra l'altro:

- l'avvenuta ultimazione dei lavori in data 28/29-11-2011;
- la conformità delle opere eseguite rispetto ai progetti allegati a tali pratiche;
- l'avvenuta presentazione della variazione catastale in quanto le opere hanno comportato modifica della rendita catastale;
- le opere non sono soggette a certificato di agibilità e certificato di collaudo.

La pratica era altresì completa della documentazione amministrativa richiesta (allegato h)2 a pag. 65 e segg.) tra cui la pratica di variazione catastale depositata in data 24-11-2011;

6)in data 22-2-2012 il Comune di Pioltello comunica la conclusione favorevole della pratica (allegato h)1 a pag. 64).

In relazione a quanto sopra, dal rilievo metrico a campione effettuato in data 14-9-2015 dalla scrivente, dal punto di vista edilizio ed amministrativo, si rileva che:

a)con riferimento alla porzione A – ora Sub. 712, confrontando la planimetria schematica elaborata dalla scrivente ed allegata a pag. 27 (allegato d)1.2) lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato negli allegati grafici depositati presso il Comune di Pioltello in quanto:

1. la porta nella camera non è mai stata realizzata e la porta del ripostiglio è rimasta tal quale;
2. non è stato realizzato un disimpegno tra la cucina ed il bagno, dove si trova collocato il WC;
3. le misure delle aperture di facciata (finestre e porte finestre) riportate negli elaborati grafici

presentati in Comune, che devono essere calcolate in base all'art. 3.4.12 del Regolamento di Igiene di riferimento, non corrispondono e quelle reali sono peggiorative in quanto:

3.a la misura ai fini del calcolo della superficie aeroilluminante della porta-finestra della camera è pari a ml. 0,99x2,45 e non ml. 1,10x2,50 per cui la superficie utile ai fini del calcolo della superficie aeroilluminante è pari mq. 1,83 e non 2,09;

3.b la misura ai fini del calcolo della superficie aeroilluminante della porta-finestra della cucina è pari a ml. 0,69x2,45 e non ml. 0,80x2,50 per cui la superficie utile ai fini del calcolo della superficie aeroilluminante è pari q mq. 1,27 e non 1,52.

b) con riferimento alla porzione B – ora Sub. 713, confrontando la planimetria schematica elaborata dalla scrivente ed allegata a pag. 29 (allegato d)2.2) lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato negli allegati grafici depositati presso il Comune di Pioltello in quanto anche in questo caso le superfici aeroilluminanti indicate negli elaborati sono superiori a quelle esistenti.

In relazione a quanto sopra dandosi atto che, da quanto dichiarato in atti sia dagli attuali comproprietari signori -omissis- sia dal tecnico che ha presentato la pratica comunale, i lavori sono stati realizzati senza il previo ottenimento di un titolo edilizio abilitativo per cui la pratica edilizia presentata in prima istanza il 22-9-2011 era una pratica edilizia a sanatoria, ne consegue che:

A) con riferimento alla porzione A – ora Sub. 712, l'unità immobiliare in questione non è regolare dal punto di vista edilizio ed amministrativo in quanto, oltre alla suddetta non completamente corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, dal punto di vista di rispetto a prescrizioni regolamentari ed igieniche, contrasta con i seguenti dispositivi:

1.1 art. 87 Regolamento Edilizio - Controllo del soleggiamento per cui al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord;

1.2 art. 91-10 Regolamento Edilizio - Caratteristiche dimensionali delle unità ambientali per cui ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata e l'unica camera esistente ha una superficie di circa mq. 13,50.

1.3 art. 91-17 Regolamento Edilizio - Caratteristiche dimensionali delle unità ambientali per cui ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale,

oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m.1,80 e la cucina ha solo una delle pareti piastrellate;

1.4 art. 3.4.9 Regolamento di Igiene – Soleggiamento per cui al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord. E' pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio.

Oltre a quanto sopra elencato, nonostante sul Regolamento di Igiene riportato sul sito del Comune di Pioltello non sia indicata la necessità di disimpegnare il locale in cui è posto il wc dai locali abitabili dell'alloggio, stante l'art. 3.4.70 della D.G.R.L. n. 4/45266 del 25-7-1989 "Aggiornamento titolo III Regolamento locale di igiene tipo", la scrivente prudenzialmente precisa che potrebbe rilevarsi anche tale contrasto nel caso di sussistenza di vigenza e prevalenza di tale norma sui corrispondenti regolamenti locali. Per ciò che concerne il parere favorevole finale rilasciato dall'ASL "viste le integrazioni del 21-11- 2011 e dato che le opere sono state realizzate su richiesta del Tribunale, si esprime parere favorevole" (allegato h)3 a pag. 83 e segg.) lo stesso è a parere di chi scrive passibile di annullamento in sede di autotutela ai sensi della legge n. 241/1990 ultimo comma dell'articolo 21 nonies prevede una sola ipotesi di possibilità di annullamento oltre il termine di 18 mesi, stabilendo che "i provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi di cui al comma 1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445" anche perché le deroghe sono di norma ammesse per il patrimonio edilizio esistente e qualora le modifiche edilizie in deroga apportino comunque miglioramenti della situazione esistente, cosa che non è rispettata nel caso in esame.

La stessa possibilità di essere annullato in autotutela vale sempre a parere della scrivente per ciò che concerne la comunicazione di esito favorevole della pratica rilasciata dal Comune di Pioltello (pag. 64) per le stesse motivazioni più sopra riportate.

B) con riferimento alla porzione B – ora Sub. 713, in considerazione che la pratica edilizia era unica e comprensiva dell'alloggio porzione A – ora Sub. 712, nonostante l'alloggio così come si trova allo stato attuale sia regolare sia nei confronti del Regolamento Edilizio (ancorchè si rilevino lievi difformità nelle misure riportate nella pratica edilizia) sia in quello Igienico, per i motivi di irregolarità sopra descritti per l'alloggio porzione A, potrebbe essere coinvolto nelle problematiche amministrative di cui sopra. Va anche aggiunto che per l'alloggio in questione, per l'inserimento della caldaia, il tubo di alimentazione del gas è stato fatto passare attraverso il vano scala comune di tipo chiuso (che non è parso dotato di griglia di aerazione) indi sulla facciata esterna per cui, leggendo il Regolamento di Condominio (allegato i) a pag. 144 e segg.) all'art. 6, andrebbe cautelativamente acquisito il parere del Condominio.

§ 3.1 Regolarità catastale. Per ciò che concerne la regolarità catastale si rilevano le stesse difformità riscontrate per la regolarità edilizia, come si evince confrontando le planimetrie catastali in atti e riportate alle pagine 26 (allegato d)1.1) e 28 (allegato d)2.1) con le corrispondenti planimetrie schematiche predisposte dalla scrivente a pag. 27 (allegato d)1.2) e a pag. 29 (allegato d)2.2)....5.2 dal punto di vista della regolarità edilizia - rif. § 3.1 a pag. 9 e segg.: Dal sopralluogo effettuato in data 16-7-2018 non si sono rilevate modifiche edilizie allo stato a suo tempo rilevato. Dal punto di vista amministrativo il Comune di Pioltello ha riferito con PEC in data 27-8-2018 che successivamente al giorno 14-9-2015 – data in cui la scrivente aveva a suo tempo effettuato l'accesso agli atti edilizi, non sono state presentate altre pratiche edilizie o provvedimenti di alcuna natura intestati ai comproprietari Di Monte Armando e Piano Cosimina (Allegato 6) a pag. 36 e segg.). In data 21-8-2018 la scrivente ha ricevuto una mail dal -omissis- con allegate n. 4 foto dimostrative dello spostamento della porta di accesso al ripostiglio che ora pare avvenga dalla camera da letto (adeguandosi apparentemente a quanto rappresentato sia nella pratica edilizia sia nella planimetria catastale del Sub. 712). La scrivente dà atto di non aver effettuato un altro sopralluogo onde verificare dette foto anche perché in ogni caso sarebbero in ogni caso confermate le altre osservazioni a suo tempo riportate e cioè i punti n. a)2, a)3 e b) alle pagine 11 e 12 della perizia 25-10-2015 con le conseguenze di riportate nella stessa perizia – parr. A) e B) a pag. 12 e 13.

5.3 dal punto di vista della regolarità catastale: rif. § 3.2 a pag. 14 e segg.. Si confermano le valutazioni effettuate a suo tempo sul punto fatta salva la suddetta regolarizzazione della porta del ripostiglio eventualmente da accertare con un ulteriore sopralluogo. Si registra l'aggiornamento effettuato dal Catasto in data 9-11-2015 circa l'inserimento in visura dei dati di superficie".

Si rendono edotti gli interessati all'acquisto che, dall'esame della visura storica catastale estratta il 19 febbraio 2020, relativa al subalterno 712, si rileva la presentazione di una nuova planimetria a seguito della pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni presentata il 9 maggio 2019 Protocollo n. MI0153989 (n. 41071.1/2019). A tale riguardo, dal confronto della nuova planimetria catastale, si rileva la formazione di disimpegno antistante al servizio igienico.

Si fa altresì presente che dall'esame del verbale di separazione consensuale ai sensi dell'art. 711 c.p.c., allegato alla relazione di stima è riportato: *"la casa coniugale, di proprietà comune, è in corso di divisione materiale in due appartamenti contigui. Al termine dei lavori, la porzione rivolta verso piazza Della Repubblica 2 verrà assegnata alla moglie, quella rivolta verso il cortile interno, al marito"* (entrambi debitori eseguiti).

Si informano gli interessati all'acquisto che in data 11 luglio 2022 il predetto esperto risulta ver depositato il *"2° aggiornamento della relazione tecnica del CTU"*.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dall'arch. Vincenza Nardone: *"Tutto ciò premesso, e dato atto ulteriormente di quanto segue:*

-ai fini dell'aggiornamento delle verifiche amministrative, la scrivente ha effettuato sopralluogo in data 7-7-22 presso il Comune di Pioltello durante il quale le è stata copiata su "chiavetta informatica" la trattazione amministrativa relativa all'ultima pratica edilizia D247-18 presentata in data 29-11-2018, dunque successivamente alla suddetta integrazione del 25-9-2018 - qui allegato 1);

-dal punto di vista dello stato attuale dei luoghi, dal sopralluogo effettuato in data 7-7-2022 presso il bene in questione è emerso che l'immobile Sub. 712, occupato dal Sig. -omissis- risulta modificato coerentemente con quanto rappresentato sia nella planimetria da ultimo presentata presso il Comune - qui allegato 1) - sia nella planimetria catastale aggiornata - qui allegato 2);

-dal punto di vista ipotecario dalle visure aggiornate effettuate per i soggetti comproprietari - qui allegati 5) e 6) non risultano ulteriori formalità rispetto a quanto precedentemente verificato;

-dalle visure catastali risulta che i dati siano aggiornati e dunque, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi dal punto di vista catastale;

-dal punto di vista occupativo visto il precedente riferimento 17-7-2018 dell'Agenzia delle Entrate (allegato 5) alla relazione depositata in data 25-9-2018) da cui emergeva l'assenza di contratti di locazione, la scrivente non ha proceduto ad un aggiornamento in quanto, ove ne fossero stipulati/registrati in data successiva, nuovi contratti non sarebbero opponibili alla procedura....

...richiamato integralmente il contenuto della suddetta relazione depositata in data 25-10-2015 e l'aggiornamento 25-9-2018, la scrivente procederà di seguito ad effettuare il solo aggiornamento sullo stato amministrativo del Sub. 712 sulla scorta della suddetta ultima pratica edilizia presentata presso il Comune di Pioltello successivamente all'integrazione 25-9-2018, dando atto conseguentemente di non aver effettuato alcuna ulteriore verifica circa gli altri aspetti della presente procedura esecutiva immobiliare, ad esempio gli aspetti di verifica dei documenti ex art. 569 c.2 c.p.c. cui non è stata a suo tempo demandata.

Regolarità edilizia - rif. § 3.1 a pag. 9 e segg. della perizia 25-10-2015 e § 5.2 a pag. 7 e segg. dell'aggiornamento 25-9-2018.

Dal sopralluogo effettuato in data 7-7-202 si sono rilevate modifiche edilizie interne nel Sub. 712 rispetto allo stato a suo tempo rilevato - ved. doc. fotografica qui allegato 7). Presso il Comune di Pioltello è stata rinvenuta Pratica N. D247/2018 Prot. 49392 del 29-11-2018 – CILA (Comunicazione inizio lavori DPR 380/2001) per “...demolizione e ricostruzione di tavolati interni con creazione di parete a disimpegno tra il locale bagno ed il locale cucina; ampliamento della camera – soggiorno con lo spostamento della parete della cabina armadio in PIAZZA DELLA REPUBBLICA 2...” Dette modifiche rilevate durante il sopralluogo sono risultate coerenti con quanto rappresentato nella planimetria qui riportata a pag. 67 dell'allegato 1) fatte salve le tolleranze di misurazione e dato però atto che non risultano installate le porte interne

in relazione alla formazione dei nuovi vani porta. Dai documenti forniti alla scrivente su supporto informatico - "chiavetta" - risulta che il Comune di Pioltello abbia emesso n. 1 richiesta di integrazioni - in data 4-12-2018 a pag. 12 dell'allegato 1) - oltre al rilascio di parere favorevole con prescrizioni - in data 20-12-2018 a pag. 10 dell'allegato 1). In data 15-2-2019 l'A.T.S. competente ha rilasciato parere igienico-sanitario "...parere favorevole alla richiesta di variante...". In data 8-5-2019 i lavori vengono dichiarati come ultimati - pag. 4 allegato 1). Su richiesta della scrivente il Comune non ha riferito se siano stati successivamente emessi provvedimenti repressivi o in autotutela a carico di detti beni. Non si risponde su eventuali omissioni sui riferimenti resi o sui documenti prodotti digitalmente su chiavetta dal Comune alla scrivente. In relazione a quanto sopra esposto, la scrivente riferisce quanto segue.

1) Dal punto di vista sostanziale ora si registra un allineamento tra lo stato dei luoghi da ultimo rilevato e quanto riportato nel disegno di progetto di cui alla pratica edilizia da ultimo presentata - N. D247/2018 - con la camera/soggiorno di sufficiente estensione e rapporti di aero-illuminazione delle finestre nei limiti oltre ad essere disimpegnato il bagno dalla cucina. Resta tuttavia necessario completare l'intervento edilizio installando le porte interne e completando la piastrellatura delle pareti della cucina che lo sono da un solo lato, oneri di cui si è già tenuto conto nella valutazione di stima. L'A.T.S. - ex A.S.L./Ufficio di igiene - ha dato parere favorevole ancorché l'immobile affacci solo lato Nord in contrasto con l'art. 3.4.9 del Regolamento di Igiene. Si precisa che per l'eventuale annullamento d'ufficio di detto parere igienico-sanitario in base all'ultima modifica l'art. 21 nonies L. 241/1990 prevede sia da attivarsi entro 12 mesi, termine che risulterebbe già spirato per la pratica in esame. Trattandosi di una valutazione giuridica cioè sulla validità di detto parere igienico-sanitario in deroga ad un articolo del Regolamento di igiene vigente, la scrivente demanda sul punto l'Ill.ma S.V.

2) Dal punto di vista formale/procedurale non risulta il controllo da parte del competente ufficio tecnico che si è da ultimo limitato a richiamare la prima richiesta di integrazione e la prescrizione circa il parere igienico suddetto. "In particolare il Comune riferisce (genericamente) che risulterebbe non coerente lo stato di fatto riportato nella suddetta planimetria allegata alla ultima pratica edilizia suddetta con

lo stato legittimato ed essendo in sanatoria, implicitamente, se ne deduce che andrebbe corrisposto l'importo di Euro 1.000,00.= - art. 6.bis. 5 T.U. Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i.”.

Si fa avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma I del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

In seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015), contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell'Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del *“L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: ” lettera c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali”*. Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015: *“Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione energetica, di cui al precedente punto 3”*, pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si fa presente che estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sul quotidiano gratuito *“Leggo nonché sul quotidiano “Il Corriere della Sera”*.

Inoltre, sui siti Internet *“www.leglamente.net” - “www.trovoaste.it”* - si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano via Festa Del Perdono 1

Tel. 02.87236866 - 02.87236868

Per informazioni:

e-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, li 2 agosto 2023

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco De Zuani

