

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 55/2022**

**VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**  
**“ASINCRONA”**

**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 Flaviana Boniolo in data 3.05.2023, notificata in pari data;
- vista la perizia dell'Arch. Mariangela Sirena;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- visto l'art. 2 primo comma lett. h) del D.M. 32/2015;
- visto che l'esperimento di vendita del 6.09.2023 è andato deserto.

**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 “asincrona”**, – gestita da EDICOM SERVIZI S.R.L. con collegamento al proprio portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it), dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
Prezzo base asta € **27.200,00 (ventisettemiladuecento/00)**  
Offerta minima € **20.400,00 (euro ventimilaquattrocento/00).**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità Telematica entro le ore 13.00 del giorno 12 dicembre 2023 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 [www.doauction.it](http://www.doauction.it), come meglio indicato nel “Manuale utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

A pena di 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 andrà inviata a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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) salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato *ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c.* e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, co. 1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del su citato art. 12 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi di codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

- **il bonifico per il versamento della cauzione** dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "PROC. ESEC. IMM.RE n. 55/2022 R.G.E.", **IBAN IT92 H056 9601 6130 0001 5418 X85** aperto presso la Banca Popolare di Sondrio, Agenzia 14 Palazzo Giustizia, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione con la seguente causale "cauzione per esperimento di vendita RGE 55/2022" e, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

- all'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento d'identità e 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, dovrà essere allegata copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri del rappresentante legale che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di 3 mesi) nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) **se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti di identità;**
- f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (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).

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ 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.

- 4) In data **13 dicembre 2023 alle ore 15,00**, si svolgerà l'udienza per la **vendita telematica con modalità asincrona** 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 saranno aperte le buste telematiche ed il professionista delegato procederà all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte **con modalità telematica** le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura *ex art. 20* primo comma D.M. 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti, parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

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 € 27.200,00** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se la stessa è **pari o superiore al 75% della somma di € 27.200,00 ma, inferiore al predetto prezzo base d'asta**, il delegato provvede all'aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

#### **In caso di pluralità di offerte:**

- si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.
- Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con la seguente precisazione: che 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).
- 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.
- La **gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore** a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.
- Durante il periodo della gara (cioè le 24 ore), ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di **Euro 1.000,00 a pena di inefficacia**.
- Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque (5) minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque (5) 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 via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto aggiudicatario 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.

- 5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà depositare 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 20 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo per cauzione versato.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto alla sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato.

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, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta [(lettere c), d), e), f)], nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al Decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

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.

- 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.
- 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 UNICO:

#### **In comune di Cesate (MI - 20031), Via Giovanni Andrea Caravaggio n. 2**

Piena proprietà di appartamento ad uso abitazione al piano secondo, composto da un locale camera e da un locale cucina con servizio e balcone, separati da un corridoio comune di accesso; è compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio vigente.

#### **Riferimenti catastali:**

**foglio 14, particella 115, subalterno 722**, piano 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 56 mq e totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita catastale Euro 148,48;

#### **Coerenze da nord in senso orario:**

- del locale camera: Via dei Martiri, altra u.i. mapp. 115, corridoio comune, altra u.i. mapp. 115;
- del locale cucina con servizio e balcone: corridoio comune, altra u.i. mapp. 115, cortile comune, altra u.i. mapp. 115.

#### **Conformità urbanistica:** come da pagina 10 della perizia:

*“La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.*

*Dall'atto di provenienza dell'immobile ai debitori risulta che per la realizzazione di servizio igienico il Comune di Cesate ha rilasciato Licenza di Costruzione in data 22.05.1972 n. 31/72; la parte venditrice (sig.ri Ernestino Antonio e Pranio Soccorso) inoltre dichiarava che nelle porzioni immobiliari non sono state compiute opere che avrebbero richiesto provvedimenti autorizzativi, espressi o taciti, e che non risultano emessi provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e garantiva la perfetta regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, impegnandosi a tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi onere e spese derivanti dall'inosservanza della normativa urbanistica.*

*Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Cesate in ambito: elementi con salienti caratteristiche storico culturali – edifici residenziali di Via dei Martiri*

*Sensibilità paesistica: Classe di sensibilità paesistica alta*

*Fattibilità geologica: Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni.*

*L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: limite fascia di rispetto pozzi pubblici.*

*Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile non risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto lo stesso è stato realizzato difforme rispetto alla Licenza di Costruzione n. 31/72 rilasciata dal Comune di Cesate in data 22.05.1972 per la realizzazione di servizio igienico.*

*Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'immobile non risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali in quanto il Comune di Cesate, a seguito del sopralluogo effettuato dai tecnici, inviava Comunicazioni del 28.10.2008 e del 29.07.2013 per diniego richiesta di certificato di idoneità alloggiativa, in quanto i locali bagno e cucina non possiedono l'altezza minima abitabile prevista dalle vigenti normative”.*

#### **Conformità edilizia:** - come da pagina 10 e 11 della perizia:

*“L’esperto non è in grado di esprimere la conformità edilizia della porzione di appartamento (locale camera), in quanto, dalla visura atti edilizi effettuata presso il Comune di Cesate, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia relativa al suddetto locale, come anche confermato dai tecnici del Comune (telefonicamente dal Geom. Roberto Sinelli e di persona dall’Ing. Alessia Martignoni), oltre che non sono presenti neppure gli atti di fabbrica dell’edificio a corte, che risale all’incirca ai primi anni del 1900.*

*Al sopralluogo la porzione di appartamento (locale cucina con bagno e balcone) risultava non conforme alla Licenza di Costruzione Pratica n. 31/72 del 22.05.1972.*

*Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:*

- locale cucina: altezza rilevata pari a m. 2,38 circa, differente dall’altezza di progetto, pari a m. 2,55; presenza di un muretto in prossimità del serramento esterno; assenza di serramento esterno; presenza di una nicchia ricavata nel muro perimetrale di ingresso al locale;*
- balcone: presenza di veranda chiusa con serramenti in alluminio color testa di moro, in parte fissi (parte inferiore) e in parte con apertura scorrevole (parte superiore), e soprastante tettoia;*
- locale bagno: dimensioni rilevate, pari a m. 0,98 x m. 1,97 x h. m. 1,96/2,05 circa (interne), inferiori alle dimensioni di progetto, pari a m. 1,60 x m. 2,20 x h. m. 2,50 (esterne); distribuzione dei sanitari differente.*

*L’esperto evidenzia che l’immobile non risulta conforme al Regolamento Edilizio del Comune di Cesate vigente per le seguenti motivazioni:*

- locale cucina: non possiede l’altezza minima prevista (art. 96): altezza rilevata pari a m. 2,38 (minima m. 2,70) – l’esperto precisa che il Comune di Cesate, con le Comunicazioni del 28.10.2008 e del 29.07.2013, dava diniego alla richiesta di certificato di idoneità alloggiativa, in quanto i tecnici riscontravano la mancanza dell’altezza minima richiesta nei locali bagno e cucina;*
- locale bagno: non possiede le dimensioni minime previste (art. 96): superficie pari a mq. 1,93 (minima mq. 4), altezza pari a m. 1,96/2,05 (minima m. 2,40) e volume pari a mc. 3,87 (minimo mc. 9,60); il locale bagno comunica direttamente con uno spazio di abitazione o accessorio (locale cucina), in quanto il balcone di accesso alla stanza da bagno è stato chiuso abusivamente con serramenti (veranda) e annesso al locale cucina – l’esperto precisa che il Comune di Cesate, con le Comunicazioni del 28.10.2008 e del 29.07.2013, dava diniego alla richiesta di certificato di idoneità alloggiativa, in quanto i tecnici riscontravano la mancanza dell’altezza minima richiesta nei locali bagno e cucina.*

*L’esperto puntualizza, come da accordi intercorsi in data 01.09.2022 con il tecnico del Comune di Cesate, l’Ing. Alessia Martignoni, che l’immobile staggito, pur essendo diviso da un corridoio comune di accesso, poiché è ubicato in casa a corte è considerato a tutti gli effetti un alloggio e che, poiché non è possibile rendere l’immobile conforme ai vigenti regolamenti, per sanarlo è necessario riportarlo allo stato originario, sulla base della Licenza di Costruzione Pratica n. 31/72 del 22.05.1972, e pertanto dovranno essere realizzate le seguenti opere:*

- locale cucina: rimozione del soffitto e costruzione nuovo soffitto ad altezza pari a m. 2,55 circa, come da progetto; fornitura e posa di nuovo serramento esterno a chiusura del locale;*
- balcone: rimozione di tettoia e veranda;*
- bagno: demolizione di pareti e soffitto esistenti e costruzione di nuovo bagno di dimensioni pari a m. 2,20 x 1,60 x h. 2,50, con finestra di dim. m. 0,60 x 1,00, come da progetto.*

*I costi delle suddette opere di ripristino ammontano a € 15.000,00 circa, che includono anche i costi dei ponteggi/sicurezza e del tecnico abilitato per la progettazione/realizzazione delle opere in c.a., al fine dell’ottenimento della certificazione statica.*

*Sono/non sono sanabili mediante:*

- sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.*

*Costi stimati: € 3.000,00.*

*\*\*\*L’esperto, per quanto riguarda le modifiche esterne accertate in sede di sopralluogo, si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria*

*per l'ottenimento della regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.\*\*\*"*

**Conformità catastale:** come da pagina 11 e 12 della perizia:

*"Al sopralluogo la porzione di appartamento (locale camera) risultava non conforme alla planimetria catastale del 03.10.2002, per le seguenti motivazioni:*

*- l'altezza del locale è pari a m. 2,88, con parte di soffitto inclinato in discesa verso le finestre.*

*Al sopralluogo la porzione di appartamento (locale cucina con bagno e balcone) l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 03.10.2002.*

*Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:*

*- locale cucina: altezza rilevata pari a m. 2,38 circa, differente dall'altezza indicata, pari a m. 2,70; presenza di un muretto in prossimità del serramento esterno; assenza di serramento esterno;*

*- balcone: presenza di veranda chiusa con serramenti in alluminio color testa di moro, in parte fissi (parte inferiore) e in parte con apertura scorrevole (parte superiore), e soprastante tettoia;*

*Sono/non sono regolarizzabili mediante:*

*- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale, previo ottenimento di autorizzazione in sanatoria. Costi stimati: € 300,00".*

**Spese di gestione condominiale:** come da pagina 9 della perizia:

*"Regolamento di Condominio, non reperito in assenza dei debitori e di un amministratore".*

**Stato occupativo:** l'immobile è giuridicamente 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**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega del 3.05.2022, notificata in pari data ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale vendite pubbliche sul sito [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). 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.

Milano, 19 settembre 2023

Avv. Cosima Bitetti