

# AVV. MARIO SANTOPIETRO

20122 - Milano - Via Freguglia n. 2 - Tel. 02.47951777 - Fax 02.45509905

Codice fiscale: SNT MRA 73E02 F205M - Partita I.V.A. 04307960965

e-mail: avv.m.santopietro@tiscali.it

PEC e-mail: mario.santopietro@milano.pecavvocati.it

---

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 118/2011 – G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi**, promossa da **CONDominio BELLA – LIMBIATE (MB)**, delegato, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Santopietro, con studio in Milano, Via Freguglia n. 2.

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 21/06/2012;
- vista la perizia dell'Arch. Barbara Bedogni depositata il 7/05/2012;
- visti i precedenti esperimenti di vendita andati deserti;
- visto il provvedimento del G.E. depositato presso la Cancelleria della Sez. III Civile Esecuzioni Immobiliari in data 7 ottobre 2015, notificato alla debitrice esecutata in data 8/02/2016, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano, in mancanza di elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., e ai creditori a mezzo Ufficiale Giudiziario;
- visto il provvedimento del GE in data 04.06.2018;
- vista la vendita senza incanto del 27 febbraio 2019, andata deserta;
- visto il provvedimento di sostituzione del professionista delegato del 2 febbraio 2020;
- visto che la vendita del giorno 28 aprile 2020 non si è tenuta a causa dell'emergenza sanitaria;
- vista la comunicazione del Presidente della Sezione Terza del Tribunale di Milano circa la prosecuzione delle vendite;
- visto che la vendita del giorno 2 dicembre 2020 senza incanto è andata deserta;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.

## PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

## AVVISA

della vendita senza incanto dei seguenti immobili:

### LOTTO UNO:

In comune di **Limbiate (MB)**, **Via 2 Giugno n. 4**: intera piena proprietà di negozio al piano terreno con annessi un locale e servizi al piano interrato con scala interna di comunicazione.

Riferimenti catastali: immobile censito in Catasto Fabbricati al foglio 45 (quarantacinque), particella 94 (novantaquattro), subalterno 1, categoria C/1, classe 5, mq. 163, R.C. Euro 2.592,82 Via 2 Giugno n. 4, piano T-S1.

Coerenze del negozio: a Nord spazio comune, a Est Via 2 Giugno, a Sud Via 2 Giugno e rampa accesso interrato di proprietà, a Ovest altra proprietà.

Coerenze del sottonegozio: a Nord sub. 707, a Est sub. 706, a Sud cortile comune, a Ovest cortile comune.

**Attestato di Prestazione Energetica**: L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica registrato in data 24 aprile 2012, codice identificativo 108027-000370/12, da Elena Biffi, numero di accreditamento 5667, **valevole sino al giorno 24 aprile 2022**. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in **Classe Energetica (Eph) G (indice 97,28 KWh/m3a)**.

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

**IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSÌ FISSATO:**

**LOTTO UNO EURO 116.640,00 (centosedicimilaseicentoquaranta/00)**

**OFFERTA MINIMA EURO 87.480,00 (ottantasettemilaquattrocentoottanta/00)**

**RILANCIO EURO 2.000,00 (duemila/00).**

\* \* \*

**LOTTO DUE:**

In comune di **Limbrate (MB), Via 2 Giugno n. 4**: Intera piena proprietà di locale deposito al piano interrato

Riferimenti catastali: immobile censito in Catasto Fabbricati al foglio 45 (quarantacinque), particella 94 (novantaquattro), subalterno 704 (settecentoquattro), categoria C/2, classe 5, mq. 215, R.C. Euro 377,53, Via 2 Giugno n. 4, piano S1.

Coerenze: a Nord mappale 96, a Est mappale 94, a Sud mappale 94 e sub. 707, a Ovest cortile comune e cortile ad uso esclusivo.

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

**IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSÌ FISSATO:**

**LOTTO DUE EURO 41.760,00 (quarantunomilasettecentosessanta/00)**

**OFFERTA MINIMA EURO 31.320,00 (trentunomilatrecentoventi/00)**

**RILANCIO EURO 1.000,00 (mille/00)**

\* \* \*

**LOTTO TRE:**

In comune di **Limbrate (MB), Via 2 Giugno n. 4**: Intera piena proprietà di locale deposito al piano interrato.

Riferimenti catastali: censito in Catasto Fabbricati al foglio 45 (quarantacinque) particella 94 (novantaquattro), subalterno 705 (settecentocinque), categoria C/2, classe 5, mq. 166, R.C. Euro 291,49, Via 2 Giugno n. 4, piano S1.

Coerenze: a Nord mappale 94, a Est mappale 94, a Sud Via II Giugno, a Ovest sub. 706 e sub. 707.

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

**IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSÌ FISSATO:**

**LOTTO TRE EURO 31.140,00 (trentunomilacentoquaranta/00)**

**OFFERTA MINIMA EURO 23.355,00 (ventitremilatrecentocinquantacinque/00)**

**RILANCIO EURO 1.000,00 (mille/00)**

\* \* \*

**LOTTO QUATTRO:**

In comune di **Limbrate (MB), Via 2 Giugno n. 4**: Intera piena proprietà locale deposito al piano interrato.

Riferimenti catastali: censito in Catasto Fabbricati al foglio 45 (quarantacinque), particella 94 (novantaquattro), subalterno 706 (settecentosei), categoria C/2, classe 5, mq. 56, R.C. Euro 98,33, Via II Giugno n. 4, piano S1.

Coerenze: a Nord sub. 705, a Est Via II Giugno, a Sud sub. 1, a Ovest sub. 707.

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

**IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSÌ FISSATO:**

**LOTTO QUATTRO EURO 11.137,50 (undicimilacentotrentasette/50)**  
**OFFERTA MINIMA EURO 8.353,13 (ottomilatrecentocinquantatre/13)**  
**RILANCIO EURO 500,00 (cinquacento/00)**

\* \* \*

## **LOTTO CINQUE**

In comune di **Limbiate (MB)**, **Via 2 Giugno n. 4**: Intera piena proprietà locale deposito al piano interrato.

Riferimenti catastali: censito in Catasto Fabbricati al foglio 45 (quarantacinque), particella 94 (novantaquattro), subalterno 707 (settecentosette), Via II Giugno n. 4, piano S1, categoria C/2, classe 5, mq. 43, R.C. Euro 75,51.

Coerenze: a Nord mappale 94, a Est sub. 706, a Sud sub. 1, a Ovest cortile comune;

### **Attestato di Prestazione Energetica per i lotti 2-3-4 e 5:**

gli immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che secondo le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, la DGR 3868 della Regione Lombardia del 17/07/2015, al punto 3.2 prevede che "sono escluse dall'applicazione integrale del seguente provvedimento le seguenti categorie di edifici e di impianti:

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; per questa categoria di edifici il presente dispositivo si applica limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica".

**Provenienza**: atto di compravendita del 4/08/1997 repertorio n. 5044 del Notaio Renato Boga di Mozzate, con nota di trascrizione dell'8/08/1997 reg. part. 45912, reg. gen. 63079.

### **Regolarità edilizia ed urbanistica:**

come da punto n. 6 della perizia:

"da ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate è stato reperito del materiale molto scarso. La costruzione dell'immobile adibito ad uso abitazione è del 15/09/1965 con variante autorizzata del 1/12/1970. L'abitabilità è stata rilasciata il 21/08/1972 e prevedeva due negozi ed un retro. Gli unici disegni ritrovati riportano la superficie del negozio simile a quella attuale salvo un ampliamento sullo sfondo che ha inglobato una parte di superficie della zona dell'atrio comune dell'ingresso delle abitazioni. Infatti è posto ad una quota diversa del locale commerciale. Questa modifica è stata oggetto di una domanda di condono protocollo 2420 del 30/01/1986 richiesta dagli allora proprietari del locale (*omissis*); questa domanda è stata poi annullata dagli stessi in quanto i locali erano stati venduti, pertanto il condono non è stato regolarizzato e la superficie annessa non è stata regolarmente autorizzata.

Per quanto riguarda il piano interrato non è stato possibile trovare nessuna pratica relativa alla fusione di tutte le cantine fino alla formazione dei 4 depositi oggetto di pignoramento. Dopo ricerche presso la Conservatoria di Milano sono risaliti all'atto di vendita tra *omissis* e *omissis* primi acquirenti, nell'atto del 7/7/1972 a rogito Notaio Gentile Italo Reg. Gen. 54687 Reg. Part. 41943 si legge "a seguito di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Limbiate in data 15/09/1965, debitamente rinnovata sin dall'inizio della costruzione, la Società Immobiliare *omissis* in proprio e quale appaltante delle unità immobiliari di proprietà dei signori *omissis*, ha edificato un fabbricato ad uso di civili abitazioni, comprendente anche un locale al piano seminterrato e box per autorimesse private, non di lusso, ai sensi della legge 2/7/49 n. 408 e successive proroghe e modifiche, fabbricato interamente ultimato.

- Che durante la costruzione dello stabile le parti per sopraggiunte necessità, sono state costrette a realizzare nel piano cantinato diversamente da quanto convenuto nel citato atto del 19/4/1968 n. 9004 di Racc. a Rogito Notaio Luigi Masnata, per cui in luogo delle

cantine e dei box per autorimesse private come previsto nella planimetria ivi allegata sotto "C" è stato realizzato un unico locale con inerenti servizi.

- I Signori *omissis* e la Società *omissis* ciascuno per i propri diritti vendono in prima ed assoluta proprietà e libera disponibilità ai Signori *omissis* i quali pro-indiviso ed in comunione fra loro, accettano ed acquistano nello stabile sito nel comune di Limbiate Via 2 Giugno 4 identificato al N.C.E.U. Foglio 4 mappale 94 – un locale al piano seminterrato con annessa porzione di cortile ribassato. Il tutto salvo errori come meglio risulta delimitato in rosso nella planimetria che qui si allega sotto "A".

Dalla lettura di questo atto si deduce che durante la costruzione è intervenuta una Variante in Corso D'opera mai rettificata presso gli uffici Comunali. A questo punto per una vendita regolare bisogna regolarizzare la situazione costruttiva presso gli Uffici comunali con una pratica di Permesso di costruire in sanatoria in cui vengono indicati i depositi al posto di box e cantine, la Pratica di Permesso di costruire in sanatoria prevede il pagamento di una sanzione comunale, riferita al DPR 380/2001 art. 37 comma 4; questa potrà essere non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00; l'importo viene stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Alla sanzione vanno aggiunti i costi professionali per l'espletamento della pratica comunale e le eventuali spese; l'importo professionale potrebbe aggirarsi intorno a € 2.000,00 comprensivi di variazione catastale oltre spese, IVA e oneri di legge. Potrebbe essere valutabile da parte di un futuro acquirente di tutti i depositi al piano interrato il ripristino della situazione autorizzata ovvero trasformare i depositi in box e cantine come da disegno autorizzato dalla Concessione Edilizia del 1965".

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

**IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSÌ FISSATO:**

**LOTTO CINQUE EURO 12.150,00 (dodicimilacentocinquanta/00)**

**OFFERTA MINIMA EURO 9.112,50 (novemilacentododici/50)**

**RILANCIO EURO 500,00 (cinquecento/00)**

#### **LA CAUZIONE**

dovrà essere di importo non inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante **ASSEGNO CIRCOLARE ITALIANO NON TRASFERIBILE** ovvero **VAGLIA POSTALE O ASSEGNO POSTALE VIDIMATO** intestato a " **PROC. ESEC. RGE 118/2011 TRIBUNALE DI MILANO** ".

**OFFERTE DI ACQUISTO** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in

**MILANO, VIA FREGUGLIA N. 2 DALLE ORE 9.00 ALLE ORE 13.00**

del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.

**IN DATA 13 MAGGIO 2021, ALLE ORE 16:00**

**IN VIA ANDREA DORIA 56, MILANO, SESTO PIANO**

**salva diversa indicazione fornita al momento del deposito della dichiarazione di offerta,** si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta. 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.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIO SANTOPIETRO**

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE LA RICHIESTA DI VISITA DEVE ESSERE EFFETTUATA, EX ART. 560 CPC, ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL SITO PVP.GIUSTIZIA.IT**

**NON VERRANNO PRESE IN CONSIDERAZIONE RICHIESTE DI VISITA TELEFONICHE O A MEZZO MAIL**

**OVE A CAUSA DELL'EMERGENZA SANITARIA NON SARA' POSSIBILE EFFETTUARE LA VISITA ALL'IMMOBILE, SARA' FORNITO AGLI INTERESSATI IL LINK PER L'ACCESSO AL VIDEOTOUR.**

**AVVERTENZE PER GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO**

Le modalità di partecipazione, il deposito delle offerte e le ulteriori indicazioni per gli interessati all'acquisto sono pubblicate nel file "ISTRUZIONI VENDITE GIUDIZIARIE" pubblicate nei dettagli dell'annuncio su

**[portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)  
[pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)**

**In caso di provvedimenti restrittivi della circolazione delle persone (ZONA ROSSA) la vendita verrà differita dal delegato ad una data successiva che permetta il deposito delle buste chiuse e la partecipazione degli offerenti alla gara in aumento sull'offerta più alta. La comunicazione del differimento verrà resa nota a mezzo pubblicazione su [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) nella sezione eventi dell'annuncio che rimarrà pubblicato.**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet, delle quali l'offerente si dichiara edotto e che, con la successiva presentazione della dichiarazione di offerta, dichiara espressamente di accettare.

Milano, 4 marzo 2021.  
Avv. Mario Santopietro