

## **Avv. Mario Santopietro**

20122 - Milano - Via Freguglia n. 2 - Tel. 02.47951777 - Fax 02.455.099.05

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**

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 1794/2018 – G.E. Dott.ssa Silvia VAGHI** promossa da **SILVER SPV S.R.L.**, c.f. 05123160268, **cessionaria di PRISMA SPV S.R.L. per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA s.r.l.** c.f. 09470190969, rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Calabresi, disgiuntamente all'avv. Elisa Gaboardi, delegata, 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 GE del 29/10/2019;
- vista la perizia dell'arch. Luca Bocchini;
- 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 UNICO: In Comune di Pozzo D'Adda (MI), via Don Arturo Piazza n. 6 - 8**

piena proprietà di un appartamento ad uso abitazione al piano terra e pertinenziale vano di cantina anch'esso al piano terra in corpo di fabbrica separato.

**Riferimenti catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Pozzo D'Adda

- appartamento: **Foglio 6, Particella 162, Subalterno 502**, Categoria A/3, Classe 4, Vani 4,5, Superficie catastale Totale 71mq, Rendita Euro 227,76, VIA DON ARTURO PIAZZA n. 8 piano: T;

- vano di cantina: **Foglio 6, Particella 250, Subalterno 706**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 4mq, Superficie catastale 5mq, Rendita Euro 8,06, VIA DON ARTURO PIAZZA n. 6 piano: T;

**Coerenze dell'appartamento posto al piano terra, come da titolo di provenienza:**

In contorno e in senso orario: cortile comune al mappale 162 per tre lati, vano scala ed appartamento di proprietà di terzi.

**Coerenze del vano cantina posto al piano terra in corpo di fabbrica separato, come da titolo di provenienza:**

In contorno e in senso orario: corridoio comune, mappale 228 e proprietà di terzi.

**CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI** (pag. 9 relazione di stima)

*"Tutti gli impianti presenti risultano privi delle opportune certificazioni. In particolare, non sono state reperite né esibite le certificazioni dell'impianto elettrico e della linea gas".*

**CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA** (pag. 11 relazione di stima)

**Dell'appartamento**

*Nell'atto di provenienza viene indicato che l'edificio in cui è l'appartamento fu edificato antecedentemente al 01/09/1967. La circostanza trova riscontro nell'evidenza costruttiva. Dalle verifiche svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Pozzo d'Adda è stato possibile riscontrare che tra gli anni '50 e gli anni '60 furono rilasciati molti titoli edilizi nella zona, compatibili con la costruzione dell'edificio in oggetto, ma al riguardo, l'ufficio tecnico comunicava che, in mancanza di più precise notizie, non avrebbe potuto rintracciare il titolo relativo al fabbricato in esame. Durante la verifica documentale svolta presso l'Ufficio tecnico stesso, tuttavia, è stata rinvenuta la planimetria catastale pregressa dell'unità in oggetto, risalente al 1975 prot. 40832, che verosimilmente può rappresentare lo stato assentito nel titolo edilizio originario, poiché riporta una configurazione dell'appartamento non in conflitto con le norme igieniche vigenti. Pertanto, applicando il principio della buona fede, è possibile considerare la planimetria catastale del 1975 prot. 40832, non più vigente, come indicativa dello stato di fatto legittimato.*

*Dai rilievi svolti presso l'immobile risulta che l'appartamento non è allo stato originario, ma è stato completamente ristrutturato successivamente all'epoca di costruzione.*

*Dal raffronto dello stato di fatto con la planimetria catastale citata e con le norme vigenti si rilevano le seguenti criticità:*

*a) Difforme disposizione di porte e tavolati, con eliminazione di cassoni per strutture, impianti e simili;*

*b) Realizzazione di ribassamento del soffitto in ingresso;*

*c) Mancanza del disimpegno dotato di porte per la separazione dell'ambiente cucina da quello in cui è il vaso igienico e formazione di rapporti aeranti ed illuminanti insufficienti;*

*d) L'ampiezza di tutte le porte è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del citato DM 236 del 1989;*

*Nella grafica che segue si riporta il raffronto dello stato di fatto con la planimetria catastale risalente al 1975, con evidenziazione sommaria delle criticità rilevabili...*

*Con riferimento ai punti a), b), le difformità rilevate, per quanto non in contrastano con le vigenti norme igieniche ed ergonomiche, sono valutabili come di natura secondaria e dunque sanabili, mediante una pratica di CILA tardiva;*

*Con riferimento ai punti c), d), le difformità rilevate contrastano con norme igieniche ed ergonomiche inerenti all'eliminazione delle barriere architettoniche, pertanto non sono sanabili, ma dovranno essere eliminate mediante opportuni interventi di adeguamento. Per quanto fin qui esposto, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'appartamento. Per la regolarizzazione edilizia si considera opportuno depositare una pratica di CILA tardiva e di variante, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di €1.000,00. Sarà in tal modo possibile eseguire una sanatoria parziale e gli adeguamenti necessari.*

### **Della cantina**

*Con riferimento alla cantina di pertinenza, nell'Atto di provenienza viene indicato che per il corpo di fabbrica di cui la stessa fa parte è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n°62/1/A del 8/10/1994. Con apposita istanza di accesso agli atti è stato possibile consultare presso l'Ufficio tecnico comunale il titolo citato, corredato dalla certificazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Pozzo d'Adda in pari data.*

*Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio citato si rileva la difforme larghezza del vano interno e la difforme posizione della porta di accesso. Considerando che l'immobile è un deposito senza permanenza di persone e non soggetto a particolari norme igieniche, considerando anche che la difforme larghezza deriva da una differente collocazione di un tavolato di confine con altre unità facenti parti dello stesso corpo edilizio, appare verosimile che l'incongruenza metrica possa derivare da un'imprecisione di rilievo in sede di redazione della pratica di condono, oppure da interventi edilizi successivi di cui non si ha notizia. Per quanto rilevato, anche per la regolarizzazione edilizia della cantina di pertinenza, si considera opportuno depositare un'ulteriore pratica di CILA tardiva, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di €1.000,00".*

## **CONFORMITÀ CATASTALE** (pag. 13 relazione di stima)

### ***“Dell'appartamento***

*La scheda catastale dell'appartamento riporta il tavolato della cucina ed altre piccole difformità rispetto allo stato di fatto, pertanto non è conforme e dovrà essere aggiornata, anche in relazione agli adeguamenti necessari.*

### **Della cantina**

*La scheda catastale della cantina è conforme allo stato di fatto”*

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE** (pag. 13 relazione di stima)

*“In merito ai rapporti della proprietà con il Condominio, l'Amministratore pro tempore, che ha cortesemente collaborato con le operazioni peritali, comunicando che il Condominio è sprovvisto di Regolamento ed inviando al contempo un regolamento tipo, che si riporta in allegato alla presente relazione, ha fornito documentazione da cui è possibile ricavare le seguenti informazioni:*

- Bilancio preventivo esercizio 01/01/2018 – 31/12/2018 Spese ordinarie €.1.112,76;*
- Nel Bilancio preventivo esercizio 01/01/2018 – 31/12/2018 veniva inserita la posizione debitoria del Condominio verso AMIACQUE pari a complessivi €.11.628,95 di cui le spese competenti la proprietà in oggetto sono pari a €.2.153,33. E' stato formulato un piano di rientro con previsione di spesa nel Bilancio preventivo esercizio 01/01/2018 – 31/12/2018 di €.800,00, di cui €. 50,00 non saldati;*
- Esiste una posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio;*
- Non è stata comunicata l'esistenza di spese straordinarie deliberate”.*

**STATO OCCUPATIVO: è stato emesso ordine di liberazione**

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

**PREZZO BASE EURO 58.000,00 (cinquantottomila/00)**

**OFFERTA MINIMA EURO 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/00)**

**RILANCIO MINIMO EURO 1.300,00 (milletrecento/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. ESE. RGE 1794/2018 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 6 OTTOBRE 2021, ALLE ORE 17:30**

**IN CORSO BUENOS AIRES N. 79 C/O A.S.A.C., 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**

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

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)**

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, 1 luglio 2021.

Avv. Mario Santopietro