

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

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. GIUSEPPE FIENGO

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. 2145/2015**, **G.E. Dott. Giuseppe Fiengo**, promossa da **HARDY S.R.L.**, con sede in Assago, Via Idiomi 1/39/41, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabrizio Biondi e dall'Avv. Stefano Diaferio con studio in Milano, Via C. Salutati n. 7 ed ivi elettivamente domiciliata, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Santopietro, con studio in Milano, via Freguglia, 2 avv.m.santopietro@tiscali.it, 02.47951777.

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Dott. Giuseppe Fiengo, in data 4 luglio 2017;
- vista la perizia del Dott. Arch. Mariangela Sirena;
- vista la vendita senza incanto del 31 gennaio 2018 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 del seguente immobile:

LOTTO UNICO:

In comune di Cassina de' Pecchi, Via Privata Mattei n.2:

Intera piena proprietà di villetta ad uso abitazione al piano T-1-S1, composta da due locali oltre servizi al piano terreno e locali di sgombero e servizio al piano primo sottotetto, con annessi cantina, ripostiglio, lavanderia al piano interrato, oltre a giardino circostante di proprietà esclusiva, con annesso box ad uso autorimessa.

Riferimenti catastali:

- **villetta:** Catasto dei Fabbricati del comune di Cassina De' Pecchi (MI), al foglio 2 (due), particella 458 (quattrocentocinquantotto), subalterno 1 (uno), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 4, consistenza 8 vani, rendita catastale Euro 1.090,76.

- **Box:** Catasto dei Fabbricati del comune di Cassina De' Pecchi (MI), al foglio 2 (due), particella 458 (quattrocentocinquantotto), subalterno 2 (due), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 m², rendita catastale Euro 71,17.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà al mappale 457, strada privata al mappale 456, altra proprietà al mappale 459, altra proprietà al mappale 453;

Attestato di prestazione energetica: L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in data 21 febbraio 2017, valevole sino al giorno 21 febbraio 2027, codice identificativo 1506000002817, dal dott. Roberto Lecchi. Nel predetto attestato si evidenzia che l'immobile è posto in Classe Energetica E (153,89 kWh/m²a), fabbisogno termico per la climatizzazione estiva – Classe Energetica E (10,53 kWh/m²a), emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 30,68 Kg/ m²a.

Provenienza:

atto di compravendita a firma del Dott. Nicola F.L. Dubini, Notaio in Milano, del 19.07.2006 Repertorio n. 122284/873, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24.07.2006 al Reg. Gen. n. 118405 e al Reg. Part. n. 62354.

Regolarità edilizia del bene: come da pag. 7-9 della perizia:

“Lo stato di fatto dell'immobile visionato non è conforme con la planimetria del Permesso di Costruire 18/2004 prot. 4657 del 19.05.2004, reperita dall'esperto, in quanto non risultano dichiarate le seguenti modifiche interne, già realizzate:

Piano terra

- *Il muro perimetrale del vano scala, adiacente al locale ingresso, è stato realizzato più corto;*
- *La porta del locale bagno è stata spostata sulla stessa parete e la finestra risulta spostata sulla parete perimetrale;*
- *Le finestre del locale camera risultano spostate sulle pareti perimetrali e nel locale è presente un pilastro nell'angolo tra le due suddette finestre;*
- *La porta del locale cucina risulta spostata sulla stessa parete e sull'angolo della medesima parete è presente un pilastro.*

Piano primo sottotetto (SPP)

- *Il disimpegno di accesso ai locali ha una larghezza maggiore e dunque il muro attiguo alla scala risulta spostato, come pure il parapetto e di conseguenza i gradini della scala risultano inferiori, prima dello sbarco sul pianerottolo;*
- *Nel locale sgombero 3 nell'angolo, attiguo alla finestra, tra i due muri perimetrali sono presenti due pareti a chiusura del cavedio della canna fumaria, del camino realizzato al piano interrato, e del comignolo che sfocia in copertura;*
- *Nel locale bagno il lucernario risulta spostato e la larghezza del locale è superiore e la parete su cui alloggiavano i sanitari è su un unico piano;*
- *Nel locale sgombero 1 la dimensione del lato, attiguo alla larghezza del disimpegno, risulta inferiore.*

Piano interrato

- *Nel locale cantina è presente un camino in muratura, inoltre tutti i locali del piano interrato risultano ribassati, con quadrotti in cartongesso, a ml. 2,40;*
- *La porta di accesso al box risulta di dimensioni maggiori e la porta di accesso al locale lavanderia è stata spostata sulla stessa parete del locale;*
- *Nel locale ripostiglio è presente un pilastro nell'angolo vicino alla porta di accesso al cavedio.*

Esterno

L'esperto fa presente che all'esterno dell'immobile non risultano dichiarate le seguenti modifiche già realizzate:

- Diversa posizione di n.2 camini sulla copertura; presenza di un ringrosso delle pareti, in corrispondenza della canna fumaria del camino localizzato al piano interrato, relativo alla facciata anteriore verso strada e laterale sinistra.

L'esperto evidenzia che, pur essendo verificati tutti gli aeroilluminanti dei locali, l'immobile non risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Cassina de Pecchi, in quanto il locale bagno, realizzato al primo piano, non risulta correttamente disimpegnato dal locale abitabile soggiorno/pranzo del piano terra per la mancanza della porta a chiusura di quest'ultimo locale; oltre che per la presenza di un camino nella cantina, senza permanenza di persone, al piano interrato e oltre che ancora per la diversa posizione di n.2 camini sulla copertura, non aventi visivamente altezza superiore rispetto al colmo di cm. 50".

Conformità catastale: come da pag. 9 della perizia

"Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la pianta catastale del 14.03.2006, reperita dall'esperto, in quanto non risultano dichiarate le seguenti modifiche interne, già realizzate:

Piano terra

*- Il muro perimetrale del vano scala, adiacente al locale ingresso, è stato realizzato più corto;
- Nel locale cucina non è presente un pilastro nell'angolo attiguo alla porta/finestra.*

Piano primo sottotetto (SPP)

- Il disimpegno di accesso ai locali ha una larghezza maggiore e dunque il muro attiguo alla scala risulta spostato, come pure il parapetto e di conseguenza i gradini della scala risultano inferiori, prima dello sbarco

sul pianerottolo;

- Nel locale sgombero 3 nell'angolo, attiguo alla finestra, tra i due muri perimetrali sono presenti due pareti a chiusura del cavedio della canna fumaria, del camino realizzato al piano interrato, e del comignolo che sfocia in copertura;

- Nel locale sgombero 1 la dimensione del lato, attiguo alla larghezza del disimpegno, risulta inferiore.

Piano interrato

- Nel locale cantina è presente un camino in muratura, inoltre tutti i locali del piano interrato risultano ribassati, con quadrotti in cartongesso, a ml. 2,40; la parete a confine con il box e disimpegno risulta spostata.

Esterno

L'esperto fa presente che all'esterno dell'immobile non risultano dichiarate le seguenti modifiche già realizzate:

- Presenza di un ringrosso delle pareti, in corrispondenza della canna fumaria del camino localizzato al piano interrato, relativo alla facciata anteriore verso strada e laterale sinistra".

L'esperto, inoltre, fa presente ed avverte che, pagina 16 della perizia:

"...pur essendosi pronunciato sulla sanabilità esterna dell'immobile, ed in particolare in relazione ai camini non sveltanti visivamente oltre 50 cm. dal colmo, l'amministrazione comunale può anche richiedere l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi esterno, in quanto, in generale, quando ci si trova in presenza di abusi, il risultato della procedura, necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione interessata, sia per l'ottenimento della stessa sia per i relativi oneri richiesti, poiché non

esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni, non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente."

**IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSÌ FISSATO:
LOTTO UNICO EURO 376.800,00 (trecentosettantaseimilaottocento/00);
OFFERTA MINIMA EURO 282.600,00 (duecentottantaduemilaseicento/00);
RILANCIO EURO 5.000,00 (cinquemila/00).**

LA CAUZIONE

Dovrà essere di importo non inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente e dovrà essere prestata mediante **ASSEGNO CIRCOLARE ITALIANO NON TRASFERIBILE** ovvero **VAGLIA POSTALE O ASSEGNO POSTALE VIDIMATO** intestato a " **RGE 2145/2015 - TRIBUNALE DI MILANO** ". 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 19 SETTEMBRE 2018 ALLE ORE 16.00

presso lo studio del delegato, in Milano, Viale Andrea Doria n. 56 si svolgerà la riunione 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.

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: SIVAG S.p.A.
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI MILANO**

Via Milano n. 10, 20090 Redecesio di Segrate (MI)

Telefono: 02.26952007 - Fax: 02.21879390, e-mail: immobiliare@sivag.com, sito internet www.sivag.com.

STATO OCCUPATIVO

L'immobile risulta occupato dal debitore e da terzi senza titolo opponibile.

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

e

pvp.giustizia.it

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

Milano, 25 giugno 2018
Avv. Mario Santopietro