

**AVV. SERGIO BACCHERINI**  
Via Podgora n. 5 - 20122 Milano  
Tel 02.55194664 - Fax 02.5517564

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RGE N. 2715/2013**  
**G.E. Dott.ssa Simonetta SCIRPO**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2715/2013, promossa da **CONDominio di Via Po n. 4 – ROZZANO (MI)** (C.F. 97394590158), con sede in Rozzano (MI), rappresentato e difeso dal Prof. Avv. Federico Pergami e dall'Avv. Cristina Pototschnig, ed elettivamente domiciliato presso lo studio degli stessi, sito in Milano, Piazzetta Guastalla n. 15, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Sergio Baccherini con studio in Milano, Via Podgora n. 5.

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

Il sottoscritto Avv. Sergio Baccherini:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 24/04/2017;
- vista la perizia del Geom. Michele Berardini datata 22/02/2016 e successiva integrazione datata 4/10/2017;
- visto il provvedimento del G.E. datato 10/02/2018;
- visto l'esito della vendita senza incanto in data 11 luglio 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 dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO:**

**In comune di Rozzano (MI), Via Po n. 4**, intera piena proprietà di appartamento posto al quarto piano/sottotetto, composto da soggiorno/cucina, camera, bagno oltre balcone.

A pag. 3 della perizia: "All'appartamento compete l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto scoperto in cortile, distinto con il n. 1".

**Riferimenti catastali:** Foglio 11, Particella 22, Subalterno 707, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, superficie Catastale totale 44 mq, Rendita Euro 232,41, Via Po n. 4, piano 5-S1 **(da rettificare in piano 4 a cura e spese dell'aggiudicatario).**

**Coerenze:**

da nord-ovest in senso orario: cortile comune al mappale 20, altra unità, pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune al mappale 20.

**Provenienza:** atto di compravendita del 17/03/2006 autenticato dal Notaio Sergio Ciancimino n. rep. 18808 – n. racc. 3931, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 30/03/2006 ai nn. 48287/24317.

**Conformità urbanistica-edilizia-catastale:**

**come da punto 4.3 della perizia:**

**“4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:** per quanto riguarda nello specifico l’unità immobiliare pignorata, in sede di sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato con la pratica di recupero sottotetto (vedi capitolo 7.1.) rappresentato anche nella planimetria catastale: diversa distribuzione di spazi interni, diverso posizionamento e dimensioni del lucernario in bagno, formazione di ripostiglio aereo (vedi planimetria stato di fatto redatta dallo scrivente).

Tali difformità dovranno essere sanate e pertanto i futuri aggiudicatari, in forza del Decreto di Trasferimento, dovranno necessariamente presentare al Comune di Rozzano adeguata pratica edilizia in sanatoria, a firma di tecnico abilitato.

**4.3.2. Situazione catastale:** la planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto (vedi planimetria stato di fatto redatta dallo scrivente).

I futuri aggiudicatari dovranno sistemare anche la situazione catastale dell’unità immobiliare pignorata, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

In tale denuncia di variazione dovrà essere corretto il piano dell’appartamento che di fatto risulta posto al piano quarto sottotetto (attualmente al posto del corretto piano 4, per errore nella planimetria risulta piano 5 e nella visura sempre per errore risulta piano 5/S1).

**4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:** Il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.) nonché i costi di eventuali opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili in circa €. 3.000,00 / 5.000,00.**

**N.B.** Tale costo non varia l’importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.”

**Attestato di Prestazione Energetica:** nella Regione Lombardia è venuto meno l’obbligo di allegare l’attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall’Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell’Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

**Stato occupativo:** è in corso la liberazione dell’immobile a cura del Custode Giudiziario.

#### **AVVERTENZE PER L’AGGIUDICATARIO:**

con provvedimento del 24/04/2017 il G.E. aveva stabilito che “l’esperto Geom. Berardini, provvederà alla rettifica catastale, le spese sono a carico del creditore ipotecario Isp. CB Ipotecario”.

Tuttavia, il Geom. Berardini, nella relazione datata 4/10/2017 ha comunicato che “**non può** rettificare la situazione catastale dell’immobile pignorato, poiché la presentazione di una denuncia di variazione, con nuova planimetria catastale rappresentante lo stato autorizzato, è subordinata alla presentazione al Comune di Rozzano di adeguata pratica edilizia in sanatoria finalizzata ad ottenere tale stato regolare.”

**Pertanto, ha confermato quanto esposto nel punto n. 4.3 della perizia e tale situazione dovrà essere sanata a cura e spese dell’aggiudicatario.**

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

**LOTTO UNICO EURO 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)**  
**OFFERTA MINIMA 50.625,00 (cinquantamilaseicentoventicinque/00)**  
**RILANCIO EURO 1.500,00 (millecinquecento/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 2715/2013 TRIBUNALE DI MILANO**". Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Podgora n. 5 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 20 DICEMBRE 2018 ALLE ORE 15.30**

presso lo studio del delegato, in Milano, Via Podgora n. 5 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 e-mail: immobiliare@sivag.com, sito internet www.sivag.com

**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)**

e

**[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, 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, 17 ottobre 2018

Avv. Sergio Giulio Baccherini