

# 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. 1327/2005** – **Dott.ssa Flaviana BONIOLO**, 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 Giudice in data 29 giugno 2014
- vista la perizia redatta dal Geom. Ceruti Alfredo
- vista la vendita senza incanto del 6 maggio 2011 andata deserta al prezzo di Euro 297.000;
- vista la vendita con incanto del 13 maggio 2011 andata deserta al prezzo di Euro 297.000;
- vista la vendita senza incanto del 27 aprile 2015 andata deserta al prezzo di Euro 222.750;
- vista la vendita con incanto del 4 maggio 2015 andata deserta al prezzo di Euro 222.750;
- visto il provvedimento depositato dal GE presso la Cancelleria della Sez. III Civile - Esecuzioni Immobiliari in data 21 ottobre 2015, notificato al debitore esecutato in data 2 dicembre 2015 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano, in mancanza di elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., e ai creditori mediante Posta Elettronica Certificata;
- vista la vendita senza incanto del 13 aprile 2016 andata deserta al prezzo di Euro 222.750;
- visto il provvedimento del G.E. datato 11 settembre 2016;
- vista la vendita senza incanto del 9 giugno 2017 andata deserta al prezzo di Euro 222.750;
- vista la vendita senza incanto del 22 novembre 2017 andata deserta al prezzo di Euro 200.475;
- vista la vendita senza incanto del 3 ottobre 2018 andata deserta al prezzo di euro 180.427,50;
- visto il provvedimento del G.E. datato 23 dicembre 2018;
- vista la vendita senza incanto del 16 aprile 2019 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 27 giugno 2019 andata deserta;
- visto il provvedimento del G.E. datato 16 febbraio 2020;
- vista la vendita del 6 maggio 2020 revocata a causa dell'emergenza sanitaria;
- vista la vendita senza incanto dell'8 luglio 2021 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 Cesate (Milano) Via Carlo Romanò, n. 54:**

**Piena proprietà di tre unità immobiliari, censite in catasto fabbricati con distinti subalterni ed intestate a diverse persone fisiche, divise da corridoio che nelle planimetrie catastali appare è indicato in comune con altre unità abitative.**

L'unità abitativa è "sita al piano primo e secondo composta da sei locali, disimpegno, servizi, collegati da una scala interna all'unità immobiliare ed insistono in uno stabile di tre piani

*fuori terra, sprovvisto di ascensore e sito in zona semicentrale del Comune di Cesate non distante dalla piazza 25 Aprile (dalla perizia del 7 maggio 2010 Geom. A. Ceruti) ”.*

➤ **Unità immobiliare costituita da un locale al piano secondo** censito, in seguito a denuncia di variazione presentata all'UTE di Milano il 1° agosto 1996 registrata al n. 240068, in Catasto Fabbricati di detto comune, al foglio 14 (quattordici) particella 333 (trecentotrentatrè) subalterno 702 (settecentodue), Cat. A/3, Classe 1, vani 2, mq 38, R. C. Euro 123,95, Via Carlo Romanò, piano 2.

**Confini in contorno da nord in senso orario:** unità immobiliare sub. 703 per due lati, cortile comune al mappale 338 sui restanti due lati.

**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.

➤ **Unità immobiliare al piano secondo** distinta al foglio 14 (quattordici) particella 333 (trecentotrentatrè) sub. 706 (settecentosei), Via Carlo Romanò n. 54, piano 2, cat. A/4, Classe 2, vani 3, mq 67, R. C. Euro 151,84, originatasi per divisione in data 18.11.2003 n. 62440.1/2003 – protocollo n. 881918 dell'originario foglio 14 particella 333 graffato al 337 sub. 703.

**Confini in contorno, da nord in senso orario:** cortile comune al mappale 338, altra unità immobiliare sub. 704, corridoio comune, altra unità immobiliare sub. 704, cortile comune mappale 338, altra unità immobiliare sub. 702, mappale 338 (in scheda indicato mapp. 332).

**Attestato di prestazione energetica.** L'immobile è dotato di attestato di certificazione energetica registrato in data 22 maggio 2014, codice identificativo 15076 – 000134/14 da Cristian Ratti, numero di accreditamento 3856, valevole sino al giorno 22 maggio 2024. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) E (indice 137,70 kWh/m<sup>2</sup>a), con classe energetica (Etc) – fabbisogno termico per la climatizzazione estiva – C (21,13 kWh/m<sup>2</sup>a), emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 27,50 Kg/m<sup>2</sup>a.

➤ **Appartamento ad uso abitazione composto da un locale al piano primo e sovrastanti due locali al piano secondo**, censito nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 14 (quattordici) particella 333 (trecentotrentatrè) subalterno 704 (settecentoquattro), Via Carlo Romanò n. 54, piano 1-2, Cat. A/4, Classe 2, vani 3, mq 85, R. C. Euro 151,84.

**Confini del locale a piano primo, da nord in senso orario:** cortile comune al mappale 338, vano scala comune, portico comune, proprietà di terzi;

**Confini dei locali a piano secondo con intercluso corridoio comune da nord, in senso orario:** cortile comune al mappale 338, vano scala pianerottolo e proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

**Attestato di prestazione energetica.** L'immobile è dotato di attestato di certificazione energetica registrato in data 22 maggio 2014, codice identificativo 15076 – 000135/14 da Cristian Ratti, numero di accreditamento 3856, valevole sino al giorno 22 maggio 2024. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) E (indice 173,76 kWh/m<sup>2</sup>a), con classe energetica (Etc) – fabbisogno termico per la climatizzazione estiva – B (17,22 kWh/m<sup>2</sup>a), emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 34,71 Kg/m<sup>2</sup>a.

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà dell'area sulla quale sorge la casa e di quant'altro per legge, destinazione, consuetudine e precedenti titoli di proprietà comune ed indivisa tra i comproprietari dell'edificio di cui esse sono parte.

**Provenienza:** Privata scrittura autenticata nelle firme dal Notaio Dott.ssa Anita Varsallona in data 23 settembre 1997, Rep. 43792/2780, atto registrato a Milano il 9 ottobre 1997 ai nn. 20387 Serie 2V e trascritto Milano, 2° ufficio, in data 26 settembre 1997 per ----- ai numeri 70774/42136 sub. 704, per ----- 70775/52137 sub. 703, e per ----- 70776/52138 sub. 702.

**Regolarità edilizia ed urbanistica:** Il fabbricato, del quale sono parti le unità immobiliari, è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967;

come da pagina 15 della perizia: *“Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate incorporazioni di parti comuni (parte corridoio al piano secondo), nelle unità immobiliari oggetto di perizia e di quest’ultime non risulta esserci documentazione riguardante la cessione da parte dei proprietari del fabbricato della quota di competenza.*

*Inoltre risultano esserci modifiche di fusione delle singole unità immobiliari con modifiche interne che al Comune di Cesate non risultano essere regolarizzate.*

*A seguito di quanto riscontrato è stato richiesto, dal sottoscritto all’Avv. Gallo di fornire delucidazioni e documentazione tecnica probatoria al riguardo con raccomandate 08/07/09, 15/09/09 e 06/04/10; a tali raccomandate è pervenuto dall’Avv. Gallo fax datato 13/04/10 dove viene riferito che il sig. ----- non è in possesso di nessuna documentazione.*

*A seguito accesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cesate, sono state visionate le pratiche presentate dal 1997 ad oggi e nulla è stato reperito, salvo la comunicazione di manutenzione ordinaria presentata con atti prot.15718 del 22/10/1997, riguardante il subalterno 502; e comunicazione con allegata conformità dell’impianto elettrico con atti prot.18053 del 30/10/2006, riguardante un’unità al piano primo.”*

**Stato Occupativo: LIBERO.**

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

**LOTTO UNICO EURO 93.533,62 (novantatremilacinquecentotrentatre/62)**

**OFFERTA MINIMA EURO 70.150,22 (settantamilacentocinquanta/22)**

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

- **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 1327/2005 TRIBUNALE DI MILANO** ".
- **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 GENNAIO 2022 ALLE ORE 17:00 IN CORSO BUENOS AIRES 79, 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**

**RICHIESTA DI VISITA SOLO TRAMITE IL SITO PVP.GIUSTIZIA.IT  
(NON SI PRENDONO IN CONSIDERAZIONE EMAIL O TELEFONATE)**

**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.**

**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, 24 settembre 2021.

Avv. Mario Santopietro