

# 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. 24/2014 – Dott. Giacomo PURICELLI**, promossa da **PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A. nella sua qualità di procuratore di Valerie SPV S.r.l.**, 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 G.E. del 5/10/2021;

- vista la perizia redatta dall'arch. Antonio Papaccio;

- 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 compendio immobiliare:

#### CORPO UNICO

**In Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Via Puecher n. 6**

Intera piena proprietà di fabbricato indipendente con area cortilizia esclusiva, accesso carraio e pedonale dalla Via Puecher n. 6, composto da capannone ad uso laboratorio al piano terra ed uffici al piano rialzato, depositi e servizi al piano seminterrato ed abitazione con terrazzo al piano primo.

Il fabbricato è composto da:

1. laboratorio per arti e mestieri con annessi tre vani ad uso ufficio oltre servizio igienico al piano rialzato, locali deposito, ripostiglio, centrale termica e servizi igienici al piano seminterrato e magazzino;
2. appartamento ad uso abitativo, catastalmente abitazione in villino, posto al piano primo composto di sette locali oltre disimpegni e servizi con ampio terrazzo e annesso cortile comune;
3. area urbana di mq 15,00.

#### Riferimenti catastali:

1. laboratorio per arti e mestieri al **foglio 42 – particella 67 – subalterno 706**, categoria C/3, classe 2, consistenza 500mq, superficie catastale 608mq, rendita Euro 1.394,44, Via Giancarlo Puecher n. 6 piano T-S1
2. appartamento ad uso abitativo al **foglio 42 – particella 67 – subalterno 707**, categoria A/7, classe 6, vani 11, superficie catastale 326mq, escluse aree scoperte 287mq, rendita Euro 2.016,76, Via Giancarlo Puecher n. 6 piano 1

3. area urbana di mq 15,00 al **foglio 42 – particella 242**, area urbana, consistenza 15mq, Via Giancarlo Puecher n. 6 piano T

**A pagina 2 della perizia si legge questa premessa:**

*“Si precisa che i seguenti beni, oggetto di pignoramento, non sono stati inseriti nella valutazione in quanto demoliti e non più esistenti e che gli stessi andranno soppressi presso il catasto fabbricati e catasto terreni:*

- *box ad uso autorimessa posto al piano terreno censito al catasto fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio al foglio 42, mappale 67, subalterno 702, Via Giancarlo Puecher n. 6, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita catastale euro 50,35.=*
- *box ad uso autorimessa posto al piano terreno censito al catasto fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio al foglio 42, mappale 67, subalterno 703, Via Giancarlo Puecher n. 6, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita catastale euro 50,35.=*
- *box ad uso autorimessa posto al piano terreno censito al catasto fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio al foglio 42, mappale 67, subalterno 704, Via Giancarlo Puecher n. 6, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita catastale euro 50,35.=*
- *box ad uso autorimessa posto al piano terreno censito al catasto fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio al foglio 42, mappale 67, subalterno 705, Via Giancarlo Puecher n. 6, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita catastale euro 50,35.=*
- *magazzino in corpo distaccato posto al piano terreno censito al catasto fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio al foglio 42, mappale 67, subalterno 706; il magazzino risulta già demolito ma è rappresentato graficamente nella planimetria catastale agli atti con lo stesso subalterno del laboratorio ed ufficio, pertanto, andrà solo aggiornata la planimetria catastale del piano terra.”*

Nella relazione di stima a pag. 4 quanto ai riferimenti catastali si legge:

***“Identificati al catasto terreni del Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI) come segue:***

*l’area dell’intero lotto è identificata al catasto terreni dalle particelle 67 e 242 che risultano aree di enti urbani dal 23.05.2013:*

- *dati identificativi: foglio 42, part. 67, ente urbano, superficie mq 1485,00*
- *dati identificativi: foglio 42, part. 242, ente urbano, superficie mq 15,00”*

**Coerenze dell’intero lotto in un sol corpo da nord in senso orario:**

Via Puecher, proprietà di terzi al mappale 68 fg 42, proprietà di terzi al mappale 241 fg 42, proprietà di terzi al mappale 66 fg 42

**Provenienza:**

Atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio E. Ivaldi in data 01/03/2002 ai nn. n. rep. 180285 registrato all’Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 13/03/2002 ai nn. 31978/19457

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente (pag. 7 relazione)**

***Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d’uso***

*L’immobile risulta gravato da servitù di costruzione sul confine, costituita con atto del Notaio B.L. Trotta in data 11/03/2013, n. rep. 100135/10960, trascritta in data 13/03/2013 ai nn. 24283/16734 (cfr allegato n. 14).*

**Spese di gestione (pag. 8 relazione di stima)**

*Trattasi di immobile indipendente e pertanto non sussistono spese condominiali*

**Conformità urbanistica (pag. 9 relazione di stima)**

*In fase di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e quanto assentito dagli*

uffici comunali con le pratiche edilizie indicate al p.to 7.1.:

**nell'abitazione al piano primo**, parte del terrazzo è stato chiuso con un serramento in alluminio, realizzando una veranda chiusa (cfr rilievo 2). La veranda non può essere sanata, ma deve essere demolita, in quanto l'appartamento non dispone di superficie lorda di pavimento residua, avendo utilizzato tutta la superficie lorda consentita dal piano di governo del territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio per gli alloggi adibiti al personale di custodia. La demolizione può avvenire in forza di una semplice comunicazione al Comune di Cernusco sul Naviglio. Si stima che i costi per la demolizione e lo smaltimento della veranda possano essere pari ad euro 5.000,00 c.a.

**al piano terra nel cortile**, nel lato a sud, le quattro autorimesse e il magazzino, regolarmente autorizzate da concessione edilizia e sanatoria e tutt'ora rappresentate nella planimetria catastale agli atti, sono state demolite senza presentare alcuna pratica comunale ed è stato costruito abusivamente al loro posto, a soli 60 centimetri dal muro di confine con la proprietà di terzi, un laboratorio in corpo distaccato con bagno ed ufficio con un'altezza al colmo di c.a. mt 3,90, oltre a due tettoie laterali annesse di altezza similare; inoltre nel cortile, tra il laboratorio abusivo ed il capannone, sono stati costruiti due tendoni industriali con struttura portante in acciaio e copertura in pvc (cfr rilievo 1).

Tutte le nuove costruzioni (laboratorio con bagno ed ufficio, tettoie e tendoni) sono state realizzate in assenza di permesso edilizio e non possono essere sanate, ma devono essere demolite / rimosse perché non rispettano le distanze previste dal confine di altra proprietà in minimo di 5 mt, e da altro fabbricato in minimo di 10,00 mt e, sebbene l'immobile disponga di convenzione di servitù che lo autorizza ad edificare in aderenza al muro di confine o ad una distanza inferiore rispetto a quanto previsto dal regolamento edilizio, nella norma attuativa del PGT, in cui ricade l'immobile oggetto di procedura (art. 40 – a7 lotto produttivo), non compare il comma 36.3 del regolamento edilizio che autorizza la deroga al rispetto dei confini in presenza di apposita convenzione tra confinanti. La demolizione può avvenire con la semplice comunicazione al Comune di Cernusco sul Naviglio, i cui costi edili, comprensivi di smaltimento, sono stimati in euro 35.000,00 c.a.

Nel capannone / laboratorio regolarmente autorizzato è stato costruito senza autorizzazione edilizia un soppalco e alcune pareti interne sono state demolite, mentre nel corpo uffici posto al piano rialzato e nei depositi al piano seminterrato sono state eseguite delle modifiche di tavolato, la chiusura di una finestra e piccole aperture; nel cortile, sul fianco est del capannone a confine con altra proprietà, è stata posizionata una tettoia che, avendo un'altezza di metri 2,00, può essere autorizzata (cfr rilievo 1). Sia le modifiche negli uffici al piano rialzato, che quelle al piano interrato ed il soppalco realizzato nel capannone, sono sanabili con la richiesta di un permesso di costruire in sanatoria con costi di sanatoria pari ad euro 1.300,00 c.a., oltre ad oneri pari ad euro 3.000,00 c.a. e costi per il professionista pari ad euro 2.500,00 c.a., tutti i costi di sanatoria devono ritenersi indicativi.

### **Conformità catastale (pag. 11 relazione)**

I quattro boxes e il magazzino oggetto di pignoramento, come precisato nel paragrafo della regolarità edilizia, sebbene siano stati demoliti e sostituiti con la costruzione abusiva di un laboratorio non sanabile, sono tutt'ora accatastati e inseriti nella mappa e pertanto dovranno essere oggetto di soppressione presso il Catasto terreni, Catasto fabbricati e rimossi dalla mappa catastale.

Si precisa altresì che l'area complessiva del lotto indicata al catasto terreni in mq 1500,00 (mq 1485,00 e mq 15,00) **nello stato di fatto è di superficie minore**, infatti, dopo la costruzione del

*fabbricato avvenuta nel 1966 una parte dell'area di circa 125 mq è divenuta sede stradale. Dopo la regolarizzazione edilizia dei beni, con la demolizione e/o rimozione degli abusi e le possibili sanatorie, le planimetrie catastali dei piani seminterrato, terra e primo dovranno essere aggiornate, nel vano scala dell'abitazione al piano primo si riporterà anche la finestra regolarmente autorizzata, i costi catastali per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico e per le necessarie rettifiche al catasto terreni, si stimano possano essere complessivamente pari ad euro 8.000,00.*

**Criticità da segnalare (pag. 13 relazione)**

*I box ed il magazzino demoliti andranno soppressi presso il catasto fabbricati a cura e spese dell'aggiudicatario.*

**Stato occupativo: libero l'uso abitativo. In corso di liberazione l'uso laboratorio. Il custode è in possesso delle chiavi della porzione abitativa.**

**IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL LOTTO UNICO VIENE COSÌ FISSATO:**

**PREZZO BASE EURO 685.000,00 (seicentoottantacinquemila/00)**

**OFFERTA MINIMA EURO 513.750,00 (cinquecentotredicimilasettecentocinquanta/00)**

**RILANCIO MINIMO EURO 5.000,00 (cinquemila/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 24/2014 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 APRILE 2022 ALLE ORE 15:30, IN CORSO BUENOS AIRES N. 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:**

**MARIO SANTOPIETRO**

**la richiesta di visita deve essere svolta tramite il sito [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)**

**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" pub-

blicate nei dettagli dell'annuncio su **[portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it) o **[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, 21 dicembre 2021.

Avv. Mario Santopietro