

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. n. 46869/2021**, Giudice dott.ssa Susanna Terni, delegato, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Santopietro, con studio in Milano, via Freguglia n. 2

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:

- visto il provvedimento di delega di vendita senza incanto ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice dott.ssa Susanna Terni, del 12.03.2023;
- vista la perizia dell'arch. Elisabetta Nicoletti;
- 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 Magenta, Via De Amicis nn. 40, 40/A, 42 - Compendio immobiliare costituito da villino, con giardino/cortile pertinenziale comune, così distribuito:

- 1) Appartamento posto al piano rialzato composto di 4 locali con cucina abitabile, ingresso, 2 disimpegni, ripostiglio, bagno e balcone, sup. tot. mq 160 ca. **Identificativi catastali:** catasto fabbricati del Comune di Magenta **Fg. n. 9; Mapp. n 464; Sub. 701**, Categoria A/7; classe 4; consistenza 6,5 vani; Superficie catastale: 132 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 125 mq; rendita € 1.023,88;
- 2) Appartamento posto al piano primo composto di 3 locali con cucina abitabile, ingresso, disimpegno, ripostiglio e 2 bagni, sup. tot. mq 126 ca. **Identificativi catastali:** catasto fabbricati del Comune di Magenta **Fg. n. 9; Mapp. n 464; Sub. 2**, Categoria A/7; classe 4; consistenza 6 vani; rendita € 945,12;
- 3) Cantina posta al piano seminterrato composta di 5 vani, di cui 1 destinato a centrale termica, sup. tot. mq 99 ca. **Identificativi catastali:** catasto fabbricati del Comune di Magenta **Fg. n. 9; Mapp. n 464; Sub. 702**, Categoria C/2; classe 3; consistenza 82 mq.; Superficie catastale: 97 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: / mq; rendita € 283,74;
- 4) Autorimessa posta al PS1 avente accesso da rampa esterna e da cantina sub 702, sup. tot. mq 33 ca. **Identificativi catastali:** catasto fabbricati del Comune di Magenta **Fg. n. 9; Mapp. n 464; Sub. 4**, Categoria C/6; classe 3; consistenza 26 mq.; rendita € 83,25;
- 5) Parti comuni e cortile sup. tot. mq 342 ca. **Identificativi catastali:** catasto fabbricati del Comune di Magenta **Fg. n. 9; Mapp. n 464; Sub. 703**.

Coerenze dell'intero lotto in corpo da nord in senso orario: a.u.i. mapp 363, via De Amicis, a.u.i. mapp 466, a.u.i. mapp 463.

Conformità urbanistica (pag. 27 relazione di stima) *rispetto allo stato dei luoghi rilevato: verificata – conforme*

Conformità edilizia (pag. 27 relazione di stima) *rispetto allo stato dei luoghi rilevato: verificata – lievemente difforme*

- **LOTTO 1 – SUB 701 APPARTAMENTO AL PR**
 - Dichiarata presenza di arredo fisso di fatto non presente nella camera matrimoniale
 - Importo necessario all'eliminazione della difformità rilevata attraverso l'esecuzione delle opere di ripristino comprensivo di spese tecniche: € 3.000,00
- **LOTTO 2 – SUB 2 APPARTAMENTO AL P1 sottotetto**
 - Dichiarata presenza di arredo fisso di fatto non presente nella camera matrimoniale e rilevata maggiore altezza di circa 10 cm rispetto a quella dichiarata all'imposta della falda inclinata
 - Importo necessario all'eliminazione della difformità rilevata attraverso l'esecuzione delle opere di ripristino comprensivo di spese tecniche: € 10.000,00
- **LOTTO 3 – SUB 702 CANTINA AL PS1**
 - Realizzati tavolati con pareti mobili nel locale principale e presenza di sanitari
 - Importo necessario all'eliminazione della difformità rilevata attraverso la rimozione e lo smaltimento delle pareti mobili e dei sanitari comprensivo di spese tecniche: € 3.000,00

verificata – conforme

- **LOTTO 4 – SUB 4 BOX AL PS1**
- **LOTTO 5 – SUB 703 BENI COMUNI**

Gli importi esposti per il ripristino della conformità edilizia (e conseguentemente catastale), formulati secondo una logica cautelativa, verranno detratti dal valore commerciale delle unità immobiliari in cui le difformità sono state rilevate e devono essere ritenuti suscettibili di variazioni a seguito di eventuali diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Conformità catastale (pag. 29 relazione di stima) *rispetto allo stato dei luoghi rilevato: verificata – difforme conforme*

- **LOTTO 2 – SUB 2 APPARTAMENTO AL P1 sottotetto**
 - Rilevata maggiore altezza di circa 10 cm rispetto a quella dichiarata all'imposta della falda inclinata
 - Importo necessario all'eliminazione della difformità già incorporato in quello esposto al paragrafo 3 che precede
- **LOTTO 3 – SUB 702 CANTINA AL PS1**
 - Realizzati tavolati con pareti mobili nel locale principale e presenza di sanitari
 - Importo necessario all'eliminazione della difformità già incorporato in quello esposto al paragrafo 3 che precede

verificata – conforme

- **LOTTO 1 – SUB 701 APPARTAMENTO AL PR**
- **LOTTO 4 – SUB 4 BOX AL PS1**
- **LOTTO 5 – SUB 703 BENI COMUNI**

Si precisa che per i Lotti 1 e 2 la realizzazione dell'arredo fisso nelle camere da letto per il ripristino della conformità edilizia renderebbe difformi le attuali planimetrie catastali per il singolo fattore descritto.

Il relativo conseguente aggiornamento è già stato conteggiato nei costi di ripristino della conformità edilizia e verrà detratto dal valore commerciale delle singole unità immobiliari.

Stato Occupativo: LIBERO.

IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSÌ FISSATO:

LOTTO UNICO EURO 424.000,00 (quattrocentoventiquattromila/00)

OFFERTA MINIMA EURO 318.000,00 (trecentodiciottomila/00)

RILANCIO MINIMO EURO 5.000,00 (cinquemila/00)

SALDO PREZZO IN 60 GIORNI – SCADDE IL 18/09/2023

NON SI APPLICA LA SOSPENSIONE FERIALE.

- **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. RG. n. 46869/2021 TRIBUNALE DI MILANO** ".
- **LE OFFERTE DI ACQUISTO** dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in **MONZA, VIA MISSORI N. 10 (CITOFONO 3) 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 LUGLIO 2023 ALLE ORE 17:30** presso lo **Studio dell'Avv. Mario Santopietro in MONZA, VIA MISSORI N. 10 (CITOFONO 3)**, 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

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, 9 maggio 2023.
Avv. Mario Santopietro