

# AVV. MARIO SANTOPIETRO

20122 - Milano - Via Francesco Sforza n. 1 - Tel. 02.47951777  
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

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 297/2023 – G.E. Dott. Roberto ANGELINI**, promossa da **AREC NEPRIX S.p.a.**, con sede legale in Milano, Via Soperga n. 9, C.F. 10130330961, **nella sua qualità di procuratrice e mandataria della società APORTI S.r.l.**, rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Jeantet e dall'Avv. Sara Margarita, presso lo studio dei quali in Torino, corso Vittorio Emanuele II n. 83 è domiciliata, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Santopietro, con studio in Milano, Via Francesco Sforza n. 1.

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice Dott. Angelini in data 12 giugno 2024;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Franco Angelico in data 13 maggio 2024;
- 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 UNO: In Comune di Baranzate (MI), Via Monte Amiata n. 6**, intera piena proprietà di unità immobiliare sita al piano seminterrato composta da locale ad uso magazzino e servizio.

**Riferimenti catastali:** Catasto Fabbricati del comune di **Baranzate (MI)**, al **foglio 67, particella 32, subalterno 709**, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 32, superficie catastale totale: mq. 40, Rendita Catastale Euro 42,97, Via Monte Amiata n. 6, piano: S1.

**Coerenze da nord in senso orario:**

Unità immobiliare di terzi al sub. 708, pianerottolo e scale comuni al sub. 702, ingresso comune al sub. 702, via Monte Amiata, mappale 31.

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: LIBERO CON CHIAVI IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO.**

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

**LOTTO UNO EURO 22.000,00 (ventiduemila/00)**

**OFFERTA MINIMA EURO 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00)**

**RILANCIO MINIMO EURO 1.000,00 (mille/00)**

**LOTTO DUE: In Comune di Baranzate (MI), Via Monte Amiata n. 6**, intera piena proprietà di unità immobiliare sita al piano secondo/sottotetto composta da locale ad uso magazzino.

**Riferimenti catastali:** Catasto Fabbricati del comune di **Baranzate (MI)**, al **foglio 67, particella 32, subalterno 710, categoria C/2**, classe 2, consistenza mq. 222, superficie catastale totale: mq. 261, Rendita Catastale Euro 206,38, Via Monte Amiata n. 6, piano: 2.

**Coerenze da nord in senso orario:**

Cortile comune al mappale 32, mappale 106, terrazzo di terzi al sub. 706, mappale 91, via Monte Amiata, mappale 31.

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: LIBERO CON PROBLEMATICO ACCESSO COME INDICATO SOPRA.**

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

**LOTTO TRE EURO 60.000,00 (sessantamila/00)**

**OFFERTA MINIMA EURO 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**

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

**OSSERVAZIONI IMPORTANTI:** (pag. 4 dell'elaborato peritale)

**Allo stato attuale in data sopralluogo perizia, l'accesso all'unità immobiliare al sub. 710 al piano secondo sottotetto avviene attraverso una botola ubicata sulla copertura del terrazzo DI ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE AL PIANO PRIMO, DI PROPRIETÀ DI TERZI, ESTRANEA AL PIGNORAMENTO IN ESSERE, nonché, da una successiva apertura ridotta in altezza e munita di porta in ferro di accesso al solaio in questione.**

**Per tale incombenza, l'esperto ritiene di esporre in dettaglio la relativa problematica di accesso al capitolo specifico. L'unità immobiliare al piano secondo sottotetto sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 254,00.**

**3.4. Certificazioni energetiche** (pag. 7 dell'elaborato peritale)

*“Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che le unità immobiliari oggetto della procedura: Non sono fornite dell'attestato di prestazione energetica.*

**3.5. Certificazioni di conformità degli impianti** (pag. 7 dell'elaborato peritale)

*Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima: Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.”*

**Regolarità edilizia del bene:** (pag. 11 – 12 dell'elaborato peritale)

*“Pratica edilizia n. 44/2008: D.I.A. in corso d'opera, prot. n. 11964 in data 18/07/2008: Frazionamento del laboratorio esistente in n. 2 unità, formazione di nuovo bagno con modifica al serramento esterno, demolizione e costruzione tavolati per diversa distribuzione; Comunicazione di fine lavori (23/07/2008) prot. n. 12360 in data 24/07/2008; Tale pratica edilizia ha per oggetto, tra gli altri (subb. 708 e 709), l'unità immobiliare pignorata catastalmente identificata al subalterno 709 al piano seminterrato. Conseguentemente, dalla*

successiva analisi della documentazione acquisita relativa a tali successive modifiche, preso atto che la stessa risulta completa, l'esperto può comunque esprimersi in merito alla conformità, come di seguito esposto:

## **8.2. Conformità edilizia e catastale**

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, **in assenza delle planimetrie Comunali (in attesa di acquisizione e dell'integrazione), l'esperto può solo esprimersi in merito alla conformità catastale, mediante la comparazione delle planimetrie catastali acquisite con lo stato di fatto rilevato, ovvero, può solo pronunciarsi in ordine alla conformità Catastale dei LOTTI assegnati:**

In merito al suddetto LOTTO 1, dal sopralluogo effettuato, l'esperto **attesta che vi sono difformità catastali**, precisando che allo stato di fatto risultano assenti la parete dell'antibagno e la porzione di parete sopra l'ingresso dello stesso, nonché, si rileva la creazione di una spalletta nel locale grande allineata alla parete del servizio a formazione di un arco in muratura e soprastante tra il locale grande e lo spazio piccolo (comunicanti), altresì, si rileva la presenza di due porzioni di parete costituite da vetrocemento tra l'unità in questione e l'altra unità confinante, **e pertanto, difforme dalla scheda catastale.**

In merito al suddetto LOTTO 2, dal sopralluogo effettuato, l'esperto **attesta che vi sono difformità catastali, come già esposto in precedenza**, l'accesso mediante botola rappresentato con un tratteggio nella scheda catastale e corrispondente con il pianerottolo del corpo scale sottostante, non esiste allo stato di fatto, ovvero, risulta presente un accesso sulla parete esposta a sud/est, corrispondente alla botola di accesso posta sulla copertura del terrazzo dell'unità immobiliare di proprietà di terzi, altresì, si rilevano all'interno due pilastri in c.a., sulla mezzeria a sostegno della copertura a due falde. Inoltre, come si evince dai dati di variazione (Dati derivanti da) della visura storica, l'esperto rende noto che la scheda catastale (Docfa) è stata redatta nel 2008, così come da dichiarazioni dello stesso Tecnico incaricato, e pertanto, **si attesta la difformità della scheda catastale.**

**REGOLARIZZAZIONI E COSTI - DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI - LOTTI 1 e 2:** Per emendare le difformità riscontrate, a prescindere della documentazione relativa alle pratiche edilizie che verranno acquisite, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre per lo stato di fatto e in ordine alle normative edilizie vigenti e per il contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali.

**I costi medi professionali** per la redazione della/e pratica/e edilizia/e che coinvolgono le unità immobiliari di cui ai **LOTTI 1 e 2** possono essere preventivamente indicativamente in € 500,00x2, e per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, risulta consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00x2, nonché, per le rettifiche della documentazione catastale, i costi possono essere preventivamente in € 500,00x2, **per un totale in € 2.000,00 per ciascun LOTTO**, (infra al Capitolo "Adeguamenti e correzioni di stima").

## **COSTI OPERE E PROFESSIONALI - CREAZIONE BOTOLA DI ACCESSO AL SOLAIO - LOTTO 2:**

**PREMESSA:** Come già ampiamente esposto in precedenza, in assenza dell'accesso al piano del solaio di cui al LOTTO 2, l'esperto ritiene necessario indicare i costi a corpo **per la creazione di una botola di accesso con installazione di una scala retrattile**, ubicata in prossimità della porzione di solaio soprastante il pianerottolo di sbarco al piano 1° del corpo scale esistente, come indicato nella scheda catastale del LOTTO 2.

Tenendo in considerazione che il solaio risulta costituito da latero cemento, si prevede, in sintesi, un taglio delle dimensioni di 120x70 cm., nonché, la formazione di elementi in

conglomerato cementizio armato dello stesso spessore del solaio, con ferri longitudinali da 16 mmq per ogni lato e con staffe da 12 mmq realizzate con le giuste sovrapposizioni, il tutto calcolato da un Tecnico strutturista in funzione dei travetti coinvolti dal taglio in questione. Costi opere: circa Euro 7.000,00;

Costo scala retrattile: circa Euro 500,00;

Parcella Ingegnere strutturista: circa Euro 1.500,00;

Progetto/Dia da presentare in Comune e al Genio Civile: circa Euro 1.000,00; P

**er un totale complessivo di circa Euro 10.000,00.**

(infra al Capitolo "Adeguamenti e correzioni di stima"). Si rende noto che tali costi sono indicativi ma prevedibili, in quanto non è dato conoscere la conformazione strutturale esatta del solaio, ovvero, solo alla futura redazione del progetto dello strutturista si potranno avere i costi reali, anche in relazione alla possibile ed ulteriore ripartizione dei carichi a seguito del taglio suddetto.

**TALI COSTI RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO DEL LOTTO DUE.**

- **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. ESEC. IMMOBILIARE RGE 297 2023 TRIBUNALE MILANO"**.
- **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 30 OTTOBRE 2024, ALLE ORE 16:00, IN VIA MISSORI N. 10 - MONZA, 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**

**UNA VOLTA INSERITA A PVP, SI POTRA' PRENOTARE DIRETTAMENTE LA VISITA AL LINK CHE VERRA' INDICATO**

**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

**[portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)**

**[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, 25 giugno 2024

Avv. Mario Santopietro