

# 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**

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 1476/03 - 867/04, GE Dott.ssa Marianna GALIOTO**, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Santopietro, con studio in Milano, Via Freguglia n. 2, promossa da:

- **RGE 1476/03 – MILANO ASSICURAZIONI S.P.A.** con sede in Assago (MI) C. Fisc. 00957670151, rappresentata e difesa dall'Avv. LETIZIA Alfredo e dall'Avv. LETIZIA Giuliana, ed elettivamente domiciliato presso lo studio degli stessi in Milano via E. Visconti Venosta n. 5,

- **RGE 867/04 – OMISSIS**, rappresentato e difeso dall'Avv. BRUMANA Franco, ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso in via A. da Giussano n. 19 Legnano (MI).

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. del giorno 18 aprile 2007,
- vista la perizia redatta dall'Ing. Maria Gabriella Parlante;
- vista la vendita senza incanto del 23 settembre 2008 andata deserta;
- vista la vendita con incanto del 27 gennaio 2009 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 11 maggio 2010 andata deserta;
- vista la vendita con incanto del 18 maggio 2010 andata deserta;
- visto il provvedimento depositato dal GE presso la Cancelleria della Sez. III civile – Esecuzioni Immobiliari in data 7 ottobre 2015, notificato al debitore esecutato in data 14 dicembre 2015 presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano, in mancanza di elezione di domicilio ex art. 492 c.p.c., e ai creditori mediante Posta Elettronica Certificata;
- vista la vendita senza incanto del giorno 8 giugno 2016 andata deserta;
- visto il provvedimento del G.E. in data 12 luglio 2018;
- vista la vendita senza incanto del giorno 16 maggio 2019 andata deserta;
- vista la revoca della vendita del 31 marzo 2020 a causa del Covid 19;
- vista la vendita senza incanto del giorno 15 dicembre 2021 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del giorno 6 aprile 2022 andata deserta;
- visto il provvedimento del G.E. del 15 aprile 2022;
- 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 Ossona (MI), Via Kennedy, n. 15**

- **piena proprietà di porzione di costruzione bifamiliare:** appartamento di tre vani con angolo

cucina, disimpegno e servizio al piano terra, dotato di veranda antistante. Doppia esposizione est - sud. Pertinenziale una porzione di giardino / cortile. Superficie commerciale complessiva: 133 mq circa.

**Dati catastali attuali da rettificare** (con riferimento a categoria, classe, consistenza e rendita): NCEU di Osson, via Kennedy 15, piano T, foglio 6, mapp. 662 (seicentosessantadue), cat. C/3, classe 4, cons. 69 mq, sup. catastale 76 mq, rendita catastale € 114,03. Scheda n.H02371.

**Coerenze** da nord in senso orario: costruzione al mappale 330, mappale 537, mappale 563.

**Attestato di prestazione energetica**: L'immobile è dotato di attestato di certificazione energetica registrato in data 22 febbraio 2016, codice identificativo 15164 – 000019/16 dal Geom. Marco Giuseppe Duranti, numero di accreditamento 7312, valevole sino al giorno 22 febbraio 2026. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) D (indice 552,09 kWh/m2a), emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 111,11 Kg/m2a.

**Provenienza:**

- atto di donazione della nuda proprietà del giorno 25 ottobre 1990, a rogito del Dott. Mario Grossi di Pavia trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Pavia il giorno 27 ottobre 1990 ai nn. 10712/7965, con gli stessi atti è stato donato l'usufrutto generale sul terreno.

**Regolarità edilizia del bene**: come da pag. 17 della integrazione della perizia: *“Il bene pignorato costituisce una porzione di una più ampia costruzione – tipo villino bifamiliare – realizzata a cavallo sui mappali 537 e 330 con diverse e successive pratiche edilizie. La costruzione è nata come realizzazione di due box annessi a due alloggi esistenti /da realizzare sul solo mappale terreni 537), con Pratica Edilizia n. 1796 del 8.4.1980 (prot. n. 1134) su richiesta di Omissis; la concessione non è stata ritirata anche se risultano effettuati i pagamenti relativi al costo di costruzione. La successiva pratica edilizia riguarda un cambio di destinazione d'uso (da autorimessa a laboratorio) e modifiche interne alla P.E. n. 1797 del 1980 (sul mapp. 330 richiesta da Omissis e non reperita) con C.E. in sanatoria, P.E. n. 085/87 del 22.06.1989, richiesta da Omissis; l'agibilità non risulta essere stata rilasciata.*

*La successiva pratica edilizia riguarda un cambio di destinazione d'uso (da laboratorio ad abitazione) con P.E. n. 97/93, C.E. del 27.01.1994, richiesta da Omissis; l'agibilità non è stata richiesta; la concessione è stata ritirata.*

*L'ultima pratica edilizia riguarda la costruzione di due box auto con P.E. n. 29/95 del 23.03.1995, richiesta da Omissis; con tale pratica si giunti alla saturazione del lotto. I lavori sono stati sospesi dal Comune in seguito alla rinuncia all'incarico del Direttore dei Lavori, con contestuale richiesta di nuova nomina, atto non presente nel fascicolo d'ufficio. Manca anche la dichiarazione di fine lavori nonostante i lavori siano stati ultimati. Peraltro, di fatto, non sono stati realizzati box bensì locali abitativi e veranda. Non risulta sia stata sfruttata la possibilità di aderire al condono edilizio recentemente scaduto.*

*“Sulla base delle verifiche effettuate con il Tecnico del Comune di Osson, l'acquirente, entro 120 giorni dalla data di trasferimento del bene, successiva alla vendita giudiziaria, potrà condonare tali abusi edilizi con la richiesta di condono in sanatoria. A tal fine sarà necessario pagare quale sanzione il doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, oltre ai diritti di segreteria e quant'altro indicato nel modulo, cui andranno aggiunti i costi e le competenze del professionista incaricato per la pratica di condono in sanatoria, fine lavori, certificazioni di conformità, corretto accatastamento con la redazione della nuova scheda catastale in rettifica della esistente, redazione dei tipi mappali e quant'altro necessario, nonché richiesta di abitabilità. “Si precisa inoltre che occorrerà verificare con l'Ufficio Tecnico del Comune la possibilità di procedere solamente alla sanatoria di una porzione immobiliare, visto*

che tutte le pratiche riguardano contemporaneamente i mappali 662 e 330. Si ipotizzano costi complessivi orientativi minimi mediamente pari a € 13.500,00 (tredicimilacinquecento Euro) salvo imprevisti o maggiori oneri o richieste derivanti da un più preciso computo, valutati per la sola porzione di immobile pignorato, nei limiti e con le precisazioni di cui precedenti punti, indicato graficamente nell'allegato 5".

**Stato occupativo:** è in corso la liberazione ad opera del Custode giudiziario.

- **piena proprietà di porzione di costruzione bifamiliare:** appartamento di tre vani con angolo cucina, disimpegno e servizi al piano terra, dotato di veranda antistante. Doppia esposizione nord - sud. Pertinenziale una porzione di un'ampia cantina al piano interrato con accesso comune al mappale 662 e una porzione di giardino / cortile. Superficie commerciale complessiva: 130 mq circa.

**Dati catastali attuali da rettificare** (con riferimento a categoria, classe, consistenza e rendita): NCEU di Ossona, via Kennedy 15, piano T, foglio 6 (sei), mapp. 330 (trecentotrenta), cat. C/3, classe 4, cons. 51 mq, rendita catastale € 84,29. Scheda n. H 02372.

**Coerenze** da nord in senso orario: proprietà di terzi, via Kennedy, mappale 662 in parte a muro di fabbrica ed in parte a linea, mappale 537 e mappale 563 proprietà di terzi.

**Attestato di prestazione energetica:** L'immobile è dotato di attestato di certificazione energetica registrato in data 22 febbraio 2016, codice identificativo 15164 – 000019/16 dal Geom. Marco Giuseppe Duranti, numero di accreditamento 7312, valevole sino al giorno 22 febbraio 2026. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) E (indice 576,54 kWh/m<sup>2</sup>a), emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 115,76 Kg/m<sup>2</sup>a.

**Provenienza:**

- atto di compravendita del giorno 22 maggio 1974, a rogito del Dott. Elso Bucchini di Magenta rep. n. 2471 mod 2, volume 154, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Pavia il giorno 26 giugno 1974 ai nn. 4985/3846.

Successivamente quota di comproprietà indivisa in ragione di ½ sull'appezzamento di terreno con atto di donazione del giorno 18 aprile 1980 a rogito del Dott. Giuseppe Parazzini, Notaio di Rho rep. n. 295/34, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Rho in data 16 maggio 1980 ai nn. 4060/3222.

**Regolarità edilizia del bene:** come da pag. 14 della perizia: *“Sulla base delle verifiche effettuate con il Tecnico del Comune di Ossona, l'acquirente, entro 120 giorni dalla data di trasferimento del bene, successiva alla vendita giudiziaria, potrà condonare tali abusi edilizi con la richiesta di concessione a sanatoria”.*

*“Si precisa inoltre che occorrerà verificare con l'Ufficio Tecnico del Comune la possibilità di procedere alla sanatoria della sola porzione immobiliare di cui al presente lotto, visto che tutte le pratiche riguardano contemporaneamente i mappali 662 e 330. Si ipotizzano costi complessivi orientativi minimi mediamente pari a € 18.500,00 (diciottomilacinquecento Euro) salvo imprevisti o maggiori oneri o richieste derivanti da un più preciso computo, attribuibili al solo lotto 3 – previa valutazione sull'intera costruzione bifamiliare, nei limiti e con le precisazioni di cui precedenti punti – lotto indicato graficamente nell'allegato B”.*

**Stato occupativo:** è in corso la liberazione ad opera del Custode giudiziario.

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

**LOTTO UNICO EURO 70.000,00 (settantamila/00)**

**OFFERTA MINIMA € 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00)**

**RILANCIO MINIMO EURO 1.300,00 (miletrecento/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. ESEC. RGE 1476/2003 TRIBUNALE DI MILANO** ".
- **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 20 LUGLIO 2022 ALLE ORE 14:30 IN MONZA, VIA MISSORI N. 10,** 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 C.P.C., ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL SITO PVP.GIUSTIZIA.IT**

**UNA VOLTA INSERITA A PVP, SI POTRA' PRENOTARE DIRETTAMENTE LA VISITA DAL SEGUENTE LINK SCEGLIENDO LE DATE DISPONIBILI**

**<https://calendly.com/visiteimmobili/rge-1476-2033-via-kennedy-15-ossona-mi>**

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](https://portalevenditepubbliche.giustizia.it)**  
**[pvp.giustizia.it](https://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, 09 maggio 2022.

Avv. Mario Santopietro