

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO**

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 3404/2014 riunita alla 121/2018**

promossa da  
CONDOMINIO VIA BALDINUCCI 78 - MILANO

contro

Debitori esecutati (indicazione omessa: D.L. 30.06.2003 n. 196, art. 174 co. 9)

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

La sottoscritta Avv. Cosima Bitetti, delegata per le operazioni di vendita, con studio in Milano (20122), Via Fontana nr. 3, Tel. 02/5511474, Fax 02/87388335, E-mail: [avv.cosimabitetti@fastwebnet.it](mailto:avv.cosimabitetti@fastwebnet.it):

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del G.E. Dott.ssa Marianna Galioto in data 12.02.2019, notificata il 14.02.2019;
- vista la perizia dell'Arch. Stefania Lucchini;
- 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** dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in n. 1 lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
Prezzo base asta **Euro 227.000,00 (duecentoventisettemila/00)**  
Offerta minima **Euro 170.250,00 (centosettantamiladuecentocinquanta/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Fontana nr. 3, entro le ore 13.00 del giorno 20 maggio 2019 previo appuntamento telefonico al n. 02/5511474.  
La **busta** dovrà contenere:

- la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) **con l'indicazione del prezzo che si intende offrire, che, a pena di inefficacia dell'offerta stessa**, non deve essere inferiore a ¼ del prezzo indicato come base d'asta
- la cauzione come di seguito specificata.

**La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:**

- per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il

domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità del coniuge in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

**La cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 3404/2014 R.G.E**", che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- 4) In data **21 maggio 2019, alle ore 15,00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Fontana nr. 3, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, 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. con un rialzo minimo di **Euro 4.000,00 (quattromila/00)**.

**La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c. ed in particolare:**

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **pari o superiore alla somma di Euro 227.000,00** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **inferiore fino a ¼ della somma di Euro 227.000,00** il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- se il prezzo offerto è inferiore fino a ¼ del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto tra quelli offerti, **con un aumento minimo di rilancio di Euro 4.000,00** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione il delegato non dà luogo alla vendita);

allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- 5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare sul conto corrente della procedura:
- il residuo prezzo;
  - l'importo delle spese necessarie per il trasferimento;
  - la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge ex D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo per cauzione versato.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

- 6) L' **immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

**Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:** come da pagina 7 della perizia:

*"Spese ordinarie annue di gestione immobile 17/18 - Anno Solare 01.01.2018-31.12.2018: € 2.609,72;*

*Spese straordinarie annue di gestione immobile già deliberate ma in parte non ancora scadute al momento della perizia non conosciute;*

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia - come da prospetto pervenuto:*

*Cong. Stra ascensore scala A € 122,62*

*Conguaglio 2017: € 23.450,28*

*Risanamento facciate e corsello box: € 4.747,30"*

- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, quinto comma D.P.R. 380/2001 e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di

adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO n. 1:

**In comune di Milano (MI - 20158), Via Filippo Baldinucci nr. 78**

Piena proprietà di:

- appartamento posto al piano secondo, scala 3, di edificio residenziale oltre a vano cantina al piano seminterrato, composto da quattro locali, con cucina, doppi servizi e accessori;
- locale box ad uso autorimessa posto al piano interrato di mq 48.

### Riferimenti catastali:

- appartamento: Catasto dei Fabbricati del comune di Milano (MI), foglio 131 mappale 44 subalterno 33, zona censuaria 2, cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 134 mq; (totale aree escluse aree scoperte 128 mq) posto al piano 2-S1- scala 3-, rendita catastale € 1.040,66;
- locale box: Catasto dei Fabbricati del comune di Milano (MI), foglio 131 mappale 44 subalterno 68, categoria C/6, classe 5, consistenza 48mq, superficie catastale 48 mq, posto al piano S1, rendita: € 347,06.

### Coerenze dell'appartamento come da atto notarile:

a nord enti comuni e giardino; ad est enti comuni e giardino; a sud enti comuni e sub. 34; ad ovest enti comuni e cortile.

### Coerenze della cantina:

a nord sub. 39, ad est corridoio comune, a sud sub. 43 . ad ovest sub.82 ed enti comuni.

### Coerenze del box/posto auto come da atto notarile: da nord in senso orario:

A nord proprietà di terzi; ad est sub.69; a sud enti comuni e sub. 67, ad ovest 322.

### Conformità urbanistico - edilizia: come da pagina 4-5-6 della perizia:

*“Non essendo pervenuta nessuna pratica edilizia le difformità sotto segnalate sono state evidenziate dal confronto dello stato dei luoghi con la scheda catastale di impianto presente in banca dati (del 19.01.1987)*

### Unità Immobiliare:

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva:

- difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione d'uso dei locali

- presente porzione di controsoffitto all'ingresso ad altezza cm 254 c. da pavimento.

- in soggiorno presenza di parete in legno e vetro a tutta altezza

- presenza di gradino nel bagno vasca con altezza cm 21 c. (per tutta la porzione interessata l'altezza del locale bagno risulta inferiore ai cm 270)

- presenza di lavatoio e lavatrice nel bagno doccia

- presenza di aggetto cm 140 c. e cm 163c sui balconi, dovranno essere verificati i RAI per la maggior ampiezza

- dovranno essere verificati i RAI del soggiorno per la porzione libera dal controsoffitto posato ad altezza 254 cm c. dal pavimento.

- si segnala luce porta bagno vasca cm 075\*210

- non visionato presenza foro cappa per il collegamento alla cucina a gas

- diverso posizionamento delle aperture finestrate

- posa di porte a battente, scomparsa e libro

### Si segnala:

- si rileva un'altezza che varia da locale a locale di cm 281/280/278 in virtù dei cm 2.90 segnalati sulla scheda

- a seguito di regolarizzazione edilizia per l'unità in oggetto dovrà essere eventualmente accertato la necessità di presentare un aggiornamento del certificato di agibilità (corredato da tutta la documentazione necessaria) oggi Segnalazione Certificata di Agibilità.

**Cantina:**

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva:

- difformità murarie, crepe sulle murature orizzontali e a soffitto

- presenza di grata sopra alla porta di ingresso

- presenza di umidità

- si rileva un'altezza di cm 260 in virtù dei cm 2.70 segnalati sulla scheda (si rilevano difformità anche nella disposizione muraria delle parti comuni)

**Locale Box/Autorimessa:**

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva

- difformità murarie, diversa consistenza/disposizione del locale

- presenza di trave ribassata ad ha 245 cm dal pavimento

- si rileva un'altezza di cm 256 in virtù dei cm 2.70 segnalati sulla scheda (si rilevano porzioni di muratura ammalorate alle parti comuni, con in evidenza struttura in ferro)

Riferito limitatamente a corpo unico.

Regolarizzazione:

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica)

Costo professionista: € 3.000,00

Totali costi oneri/professionali € 4.000,00 circa

**Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all'istruttoria per la verifica dell'accertamento di conformità.**

**Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.**

**Nota perito:**

**si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di numerose problematiche come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa/catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).**

**Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.**

(spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica)

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione) Riferito limitatamente a corpo unico.

**Conformità catastale:** come da pagina 6-7 della perizia:

**"non riscontrata"**

**Nota:**

**Unità Immobiliare:**

scheda catastale presentata il 19.01.1987 registrata all'UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 50015.

**Unità immobiliare box/autorimessa:**

scheda catastale presentata il 19.01.1987 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 50015. Non presente elaborato planimetrico. Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

**Unità Immobiliare:**

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva:
- difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione d'uso dei locali
- presente porzione di controsoffitto all' ingresso ad altezza cm 254 c. da pavimento
- in soggiorno presenza di parete in legno e vetro a tutta altezza
- presenza di gradino nel bagno vasca con altezza cm 21 c. (per tutta la porzione interessata l'altezza del locale bagno risulta inferiore ai cm 270)
- presenza di lavatoio e lavatrice nel bagno doccia
- presenza di aggetto cm 140 c. e cm 163c sui balconi, dovranno essere verificati i RAI per la maggior ampiezza
- dovranno essere verificati i RAI del soggiorno per la porzione libera dal controsoffitto posato ad altezza 254 cm c. dal pavimento.
- si segnala luce porta bagno vasca cm 075\*210
- non visionato presenza foro cappa per il collegamento alla cucina a gas
- diverso posizionamento delle aperture finestrate
- posa di porte a battente, scomparsa e libro

**Si segnala:**

- si rileva un'altezza che varia da locale a locale di cm 281/280/278 in virtù dei cm 2.90 segnalati sulla scheda

**Cantina:**

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva:
- difformità murarie, crepe sulle murature orizzontali e a soffitto
- presenza di grata sopra alla porta di ingresso
- presenza di umidità
- si rileva un'altezza di cm 260 in virtù dei cm 2.70 segnalati sulla scheda (si rilevano difformità anche nella disposizione muraria delle parti comuni)

**Locale Box/Autorimessa:**

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva
- difformità murarie, diversa consistenza/disposizione del locale
- presenza di trave ribassata ad ha 245 cm dal pavimento
- si rileva un'altezza di cm 256 in virtù dei cm 2.70 segnalati sulla scheda (si rilevano porzioni di muratura ammalorate alle parti comuni, con in evidenza struttura in ferro) Riferito limitatamente a corpo unico.

**Regolarizzazione:**

rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

- dovranno essere aggiornate le coerenze

Costo professionista: € 800,00

**Nota perito:** le visure sono correttamente intestate, sull'estratto di mappa il bene è identificato. Si dovrà accertare l'eventuale diverso civico se presente per l'ingresso carraio al box. Da precisare in visura la corretta denominazione della scala di accesso all'unità oggetto di relazione se n. 3 o C (come riferito dalla proprietà)

**Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere,**

*sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione”.*

**Stato occupativo:** l'immobile viene venduto come libero, in quanto è occupato dai debitori eseguiti.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il Custode giudiziario

**SIVAG SpA del Tribunale di Milano**  
**TEL. 02/26952007 – FAX: 02/58014348 - Email: immobiliare@sivag.com.**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega del 12.02.2019, notificata il 14.02.2019 ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale vendite pubbliche sul sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

Milano, 20 marzo 2019

Avv. Cosima Bitetti

