

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE

R.G.E. NN. 838/2013 + 3784/2013

G.E. la dott.ssa Simona Caterbi

Promosse rispettivamente da

Condominio di Via Asiago 4 in Baranzate (P.I.95501210157), rappresentato e difeso dall'avv. Federico Chieppa, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, viale Premuda n. 2

e da

Unicredit S.p.a. (C.F. 00348170101) e, per essa, da doBank S.p.a. (C.F. 00390840239), rappresentata e difesa dall'avv. Marco Radice, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via San Smpliciano n.5

- creditori procedenti -

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**(offerte in busta chiusa)**

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Simona Caterbi, del giorno 28 febbraio 2019, la vendita senza incanto del 7 novembre 2019, andata deserta, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **8 ottobre 2020, alle ore 15,00**, al prezzo base di Euro 78.000,00 (settantottomila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti.

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Baranzate (MI), via Asiago n. 4, appartamento, piano sesto, composto da corridoio di**

**ingresso, sul quale attualmente si apre il soggiorno, cucina abitabile, camera e bagno finestrato**

(l'appartamento è servito da ampio terrazzo, sul quale prospettano soggiorno, cucina e camera), censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **70**, particella **221**, subalterno **30**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 76 mq. (totale, escluse aree scoperte, 69 mq.), rendita catastale euro 340,86, via Asiago n. 4 piano: 6-7.

Confini dell'appartamento, da nord in senso orario: proprietà di terzi al mapp. 46, cortile comune, vano scala comune e altra unità proprietà di terzi, vuoto su terrazzo al piano inferiore.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

\*\*\*

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Rosario Barbagallo, in data 26.07.2007, rep. 131793 racc. 13396, trascritto in data 31.07.2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 124290/65425.

\*\*\*

**Stato di possesso:** l'appartamento è **libero** da persone e le chiavi di accesso al bene sono nella disponibilità del custode giudiziario.

\*\*\*

**La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:**

- 1) la vendita avrà luogo in **unico lotto**.
- 2) II prezzo base è di Euro 78.000,00 (settantottomila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c..
- 3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni,

dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 7 ottobre 2020.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 838/2013*", **per un importo pari, almeno, al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (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 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da 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;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

**L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto,** nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 58.500,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 8 ottobre 2020, alle ore 15,00** presso lo studio dell'avv. Alberto Comaschi, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti<sup>1</sup> e si procederà al loro esame.

In caso di unica offerta:

---

<sup>1</sup> Si avvisa, in particolare, che gli offerenti persone fisiche dovranno essere muniti di un documento di identità in corso di validità.

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, nel caso di mancata adesione alla gara, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.300,00** ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare su conto corrente intestato alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.

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.

Si precisa 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.

**7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).**

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili, si richiamano, nuovamente, nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

8) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: *"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"*.

\*\*\*

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Maria Grazia Mina, si riferisce, tra l'altro, che:

"E' altresì compreso nella proprietà, e catastalmente considerato nella consistenza, un vano di solaio.

Le generiche coerenze dell'atto notarile non permettono di individuarlo con esattezza, e la planimetria catastale presente in banca dati lo individua come il 4° a sinistra dal fondo della stecca verso via Asiago.

Nella realtà viene utilizzato il 3° vano a sinistra dall'ingresso al corridoio.

Come precisato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica, il piano sottotetto non dovrebbe essere così qualificato, risultando dai progetti dell'edificio solo indicata una "camera d'aria".

Il vano di solaio ha nella realtà un'altezza irrisoria (h. 1,45 alla porta di ingresso, per scendere a m. 0,20 da pavimento); ciò contrariamente a quanto indicato in planimetria catastale (h. 1,80).

**Note sulla conformità catastale:**

Il sopralluogo ha permesso di verificare che l'appartamento si presenta complessivamente come indicato

nella planimetria catastale del 1999 oggi in banca dati; vi risulta mancante il serramento porta del corridoio (che dovrà essere ripristinato, per la funzione di filtro anti-bagno).

Circa il vano di sottotetto, si rileva che la planimetria catastale lo descrive non correttamente in quanto a dimensioni ed altezza. La precedente planimetria (presentata nel 1994), visurata presso l'archivio del Catasto, riporta il medesimo posizionamento del vano di solaio, e risulta allegata all'atto di acquisto di precedenti proprietari.

Per quanto meglio precisato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica, il piano "sottotetto" non può essere così qualificato; la scrivente ritiene che annesso all'appartamento sia quindi non un "vano di solaio", bensì una porzione di "camera d'aria" non utilizzabile, oltretutto non presente nei fascicoli edilizi visionati presso il Comune di Baranzate.

**Per tale motivo detto spazio sottotetto non verrà valutato nella presente Perizia; esso dovrebbe essere correttamente qualificato nella planimetria catastale, quale camera d'aria non utilizzabile.**

Quanto sopra, sia relativamente al mantenimento del piano sottotetto, sia relativamente al declassamento e rinuncia all'utilizzo dei vani ripostiglio ricavati in esso, dovrà essere preventivamente concordato sia con il Comune sia con gli uffici del Catasto da parte di un Tecnico al proposito incaricato dal Condominio".

## **"7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Conformità edilizia:**

La scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Baranzate l'accesso agli Atti di fabbrica; la costruzione risulta realizzata sulla base della Licenza edilizia n. 422 del 1962 e Variante n. 281 del 1963.

Risulta rilasciato certificato di Abitabilità al n. 422 del 1966.

Dalla ricerche ulteriormente condotte presso l'Ufficio Tecnico comunale è risultata domanda di Sanatoria ai sensi della Legge sul Condono Edilizio, presentata dal Condominio circa le parti comuni "ingresso da strada" - "locale caldaia" - "depositi e cantina", con rilascio al n. C 228 nell'anno 2004.

E' stata anche reperita Autorizzazione edilizia per opere di straordinaria manutenzione compreso rifacimento del manto di copertura, richiesta dal Condominio nel 1987, al n. 217/A.

Al proposito si segnala che gli Atti di fabbrica descrivono l'Eternit quale materiale di copertura, per cui la pratica Edilizia del 1987 non precisa alcunché.

E' stato anche reperito progetto per opere interne ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85, presentato nell'anno 1994, onde spostare la cottura nel soggiorno, trasformando la cucina in studio, slittando lungo la medesima parete la porta di ingresso al soggiorno.

Al proposito si segnala che la variazione catastale presentata nel 1994 relativamente a questo progetto (autorizzato) è stata superata dall'ultima planimetria presentata in Catasto nell'anno 1999, che non risulta collegata ad alcuna pratica edilizia.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha indicato pertanto la necessità di presentazione di un progetto in Sanatoria, con la modalità del Permesso di Costruire, circa la soppressione della zona cottura del soggiorno (formata con art. 26 del 1994 ed oggi non presente) ed il ripristino dell'originario locale cucina (oggi presente); il progetto dovrà comprendere la parziale demolizione (con mantenimento di muretto h. m. 1.00) del divisorio tra soggiorno e corridoio di ingresso (non prevista a

progetto) oggi verificabile, e la formazione del piccolo vano passavivande nel divisorio soggiorno / cucina.

L'oblazione che il Comune dovrà calcolare, si presume applicherà il minimo di Legge ossia € 516,00 (riferimento Legge 380-2001).

Per la pratica tecnica si indica un importo a preventivo di Euro 1.000,00 compresi oneri fiscali.

Occorrerà inoltre ripristinare l'installazione di serramento porta nel corridoio presso la cucina, per cui si prevede la spesa di Euro 400,00 oneri fiscali compresi.

Il Tutto per un totale di circa € 1.900,00.

Circa l'esame della documentazione relativa agli Atti di fabbrica, la scrivente segnala l'incongruenza tra disegno di facciata e sezione di riferimento del progetto in variante, ove non è chiaro il numero effettivo dei piani di cui avrebbe dovuto essere formato l'edificio; l'equivoco tra 5 o 6 piani fuori terra (dei quali il 6° / mansarda è proprio quello in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui alla presente Perizia) è ulteriormente supportato dalle piante dei piani che riportano la scritta "ultimo piano" senza mai precisare quale.

Ed ancora, la certificazione a firma del Sindaco emessa nell'anno 1968 considera 6 piani fuori terra dei quali l'ultimo mansardato (terreno + 5) oltre al piano S1 (seminterrato) ove è ubicato l'ingresso al fabbricato (che avviene da strada tramite alcuni gradini), mentre la relazione allegata al deposito dei disegni strutturali dell'edificio considera una struttura di complessivi 7 piani fuori terra (terreno + 6).

La scrivente segnala di avere esposto le sue perplessità al Responsabile dell'Ufficio tecnico, il quale ha ritenuto che la planimetria dell'ultimo piano, corrispondente a quello dove attualmente è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente Perizia, è da

ritenersi valida, in quanto a suo tempo vistata e timbrata dal Sindaco. **Questa risposta viene comunque considerata con riserva per quanto di competenza della scrivente, che in questa sede non è chiamata a verificare la legittimità degli atti comunali e delle procedure di rilascio delle autorizzazioni.**

Il Tecnico comunale ha evidenziato come l'attuale piano sottotetto della casa non possa essere considerato utilizzabile, in quanto non presente nei progetti, ove si configura "camera d'aria", peraltro non quotata. Detta formazione non viene ritenuta sanabile e quindi il vano sottotetto di pertinenza dell'unità oggetto della presente Procedura (di limitatissima altezza e praticamente non utilizzabile), non verrà considerato nella consistenza e nella valutazione economica della proprietà. Detta problematica dovrà essere gestita a livello condominiale, in quanto numerosi sono i vani di sottotetto presenti al piano che, a differenza di quanto indicato sulla planimetria catastale, non è raggiungibile dalla scala principale del fabbricato, ma da una scala a chiocciola di limitate dimensioni.

Il tutto come da documentazione allegata.

## **7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato: Piano Governo del Territorio

Zona omogenea: Città consolidata - tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero.

Il fabbricato è stato costruito sulla base della Concessione edilizia n. 422 dell'anno 1962 e successiva variante. La scrivente evidenzia come la documentazione presente in atti comunali:

- non indichi con certezza la legittimità dell'esistenza del 7° ed ultimo piano della casa, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura;

- non riporti il piano sottotetto".

\*\*\*

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica del bene si rinvia alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Maria Grazia Mina pubblicata, tra gli altri, sul portale: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

\*\*\*

#### CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, sempre con ordinanza in data 28 febbraio 2019, ha confermato custode del compendio pignorato il sottoscritto delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

\*\*\*

Si segnala, altresì, che sul portale "portalevenditepubbliche.giustizia.it" è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato copia degli allegati alla perizia.

\*\*\*

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, inoltre, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

\*\*\*

**Il professionista delegato avvisa, infine, che, stante l'emergenza sanitaria in atto, l'accesso allo sala ove si**

terrà la vendita sarà limitato ai soli offerenti, muniti dei presidi di sicurezza disposti dalla vigente normativa per il contenimento dell'epidemia Covid-19, previa misurazione della temperatura corporea e rilascio di dichiarazione scritta attestante il buono stato di salute.

\*\*\*\*\*

avv. Alberto Comaschi con studio in Milano,  
Viale Bianca Maria n.24  
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:  
[a.comaschi@studiolegalecomaschi.it](mailto:a.comaschi@studiolegalecomaschi.it)

Per informazioni telefoniche:  
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 7 luglio 2020

(Avv. Alberto Comaschi)