

Avv. Andrea Litti

Via S. Gregorio n.49 - 20124 Milano
tel. 02 67 38 27 52 - fax 02 67 38 42 17
C.F. LTT NDR 75T16 F205T
PEC andrea.litti@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA

R.G.E. n. 957/2020

contro

debitrice esecutata (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 169)

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 957/2020, promossa dal Condominio Via Manzoni 37 Baranzate, rappresentata e difesa in atti dall'Avv. Luigi Diani ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo sito in 20099 Sesto San Giovanni (MI), Viale Gramsci n. 212, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Andrea Litti, con studio in 20124 Milano (MI), Via San Gregorio n. 49.

AVVISO DI PRIMA VENDITA SENZA INCANTO

**CON MODALITÀ TELEMATICA "ASINCRONA" EX ART. 2 C. 1, LETTERA H) D.M. N.
32/2015**

Il sottoscritto Avv. Andrea Litti:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice in data 24.11.2022;
- vista la perizia del Geom. Michele Berardini;
- visti gli artt. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) In data **12 giugno 2023 alle ore 16.00**, presso lo studio del delegato, in 20124 Milano (MI), Via San Gregorio n. 49, **esclusivamente da remoto**, si darà inizio alle operazioni di **vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** - con collegamento al portale doauction.it del gestore delle vendite designato EDICOM SERVIZI S.r.l., dell'immobile in seguito meglio identificato e nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- 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).
 - 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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.
 - Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.
 - Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.
 - L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

Base d'asta: Euro 38.000,00 (trentottomila/00)

Offerta minima Euro 28.500,00 (ventottomilacinquecento/00)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 3) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto;
- 4) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del

Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

A pena d’invalidità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore deve coincidere con l’offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l’ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l’ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art. 12, c.1 e c. 2, DM n. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale e dell’eventuale partita IVA;
- b) l’Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in **120 giorni** (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile);
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN - o similare - al posto del CRO nell’apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le n. 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j;
- l) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;

- 5) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.
- 6) **Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: "PEI 957 / 2020 AVV. LITTI ANDREA", codice IBAN: IT91X0100501773000000009696**, per un importo **pari al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.
- 7) All'offerta dovranno essere allegati:
- a) La documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione.
- b) Copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.
Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.
Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.
- c) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
- d) Se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria.

- e) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità.
- f) Se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.
- 8) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- 9) **L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica, come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.**
- 10) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.
- 11) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati alla pag. 1 del presente avviso.
- 12) Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 c. 1 DM n. 32/2015.
- 13) Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.
- 14) Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.
- 15) Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

- 16) L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.
- 17) I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
- 18) **In caso di unica offerta:**
- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
 - se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- 19) **In caso di pluralità di offerte:**
- Si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.
 - Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.
 - In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.
 - Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.
 - La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.
 - Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.
 - Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

- Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
- L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.
- Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 1.000,00**.

20) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, lo stesso dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

21) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, il quale non potrà essere prorogato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

22) Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

- 23) L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).
- 24) 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 e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.
- 25) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.
- 26) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.**
- 27) Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).
- 28) Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.
- 29) Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.
- 30) Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

PUBBLICITÀ

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, come segue:

- ✓ pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>;
- ✓ pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano;

- ✓ pubblicazione dell'ordinanza di vendita delegata, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.
- ✓ affissione di un cartello VENDESI presso il compendio pignorato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Baranzate (MI) via Manzoni n. 37, abitazione al piano terreno rialzato composta da un locale oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Coerenze abitazione da nord in senso orario: altra proprietà, cortile comune, vano scala comune, altra unità.

Coerenze cantina da nord in senso orario: corridoio comune, altra unità, cortile comune, altra unità, altra unità.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **43,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

[REDACTED] nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** intera proprietà

censimento:

Foglio 65 – mappale 77 – subalterno 12 – via Alessandro Manzoni n. 37 – piano T – categoria A/4 – classe 4 – vani 2 – superficie catastale totale mq. 40 / totale escluse aree scoperte mq. 40 – rendita €. 113,62 (in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 25/1/1940).

Osservazioni

Si evidenzia che nel censimento dell'unità immobiliare e nella planimetria del 1940 che lo ha generato non compare la cantina in quanto all'epoca seppur già esistente non era stata catastalmente abbinata all'abitazione in oggetto e nemmeno mai censita a parte, situazione che spesso all'epoca accadeva quando il costruttore e/o primo proprietario non stabiliva quali cantine abbinare catastalmente alle abitazioni non ancora vendute. Nell'atto di provenienza del debitore esecutato del 1980 (qui allegato), la consistenza immobiliare trasferita comprende l'appartamento e l'annessa cantina, così come anche in tutti gli atti di provenienza precedenti a partire dal primo del 1951 (qui allegato).

Lo scrivente al fine di confermare che la cantina annessa all'abitazione in oggetto fosse quella effettivamente utilizzata dalla proprietà, ha reperito copia dell'atto di prima vendita dell'unità immobiliare in oggetto del 1951, al quale sono allegati anche tipi planimetrici che individuano chiaramente l'abitazione e l'annessa cantina.

Si ritiene pertanto che l'immobile pignorato corrisponda a quello di proprietà del debitore esecutato, come dimostrano tutti gli atti provenienza sin dall'origine, a prescindere dal suo censimento catastale relativamente alla cantina.

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto presentare le apposite variazioni catastali al fine di individuare nonché censire anche la cantina, allegando anche l'atto del 1951, e per modifiche dell'abitazione da realizzarsi previa presentazione di adeguata pratica edilizia in Comune (vedi capitolo 4.3.).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Baranzate (MI) via Manzoni n. 37.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Baranzate (già ex comune di Bollate frazione Baranzate), località confinante con la periferia nord di Milano, lungo la strada statale n. 233 denominata Varesina nei pressi delle Autostrade A4 e A8.

La via Manzoni si trova nella periferia est del paese, ed il civico 37 (già ex civico 13) sorge a pochi metri dal confine con il comune di Novate Milanese, in angolo con diramazione della stessa via, con roggia a lato, che conduce ad altra proprietà.

Il tratto di via Manzoni comprendente l'edificio residenziale al civico 37 risulta essere una zona a carattere produttivo.

Caratteristiche

Il fabbricato edificato alla fine degli anni Trenta, si eleva per tre piani fuori terra oltre un piano cantinato seminterrato e comprende due corpi scala entrambi sprovvisti di impianto ascensore.

La struttura portante è in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile, con zoccolatura in cemento; i balconi hanno parapetto in muratura; il tetto a falde inclinate ha copertura in tegole di laterizio.

Da strada tramite portone in profilato di ferro, con inserita portina, si accede all'androne sfociante nel cortile comune, che presenta pavimento in piastrelle di cemento con tracce carrabili in pietra e pareti tinteggiate. Il cortile è pavimentato in cemento.

L'androne comunica con il primo corpo scala, mentre dal cortile si accede al secondo corpo scala. Quest'ultimo, comprendente appartamento e cantina in oggetto, è chiuso da serramento in alluminio e vetro, e presenta: pianerottoli pavimentati in piastrelle di graniglia; pareti tinteggiate; scala con pedate in pietra; ringhiera in profilato di ferro; impianto citofonico anche su strada.

Il fabbricato, che presenta evidenti danni e ammaloramenti, risulta in scadenti condizioni e necessita pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

Portineria: assente.

Presenza di barriere architettoniche: sì.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano rialzato del corpo scala con accesso dal cortile, risultano tre appartamenti tra cui quello oggetto di stima composto da: camera, cucina, bagno e disimpegno.

L'attuale disposizione non autorizzata e difforme dovrà essere modificata (vedi cap. 4.3.).

L'abitazione prospetta su unico fronte ovvero verso il cortile comune.

Disimpegno e cucina presentano pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate.

Camera e bagno presentano pavimenti in piastrelle di graniglia e pareti tinteggiate; nel bagno solo piccola parte di parete è parzialmente rivestita in ceramica.

Pareti e pavimenti in alcuni punti risultano ammalorati.

Nel bagno sono in opera: vasca, lavandino e w.c.

La porta del bagno è in legno e vetro; la porta della camera, a soffietto, è in materiale plastico; manca porta tra disimpegno e cucina. La porta d'ingresso è in legno e una serratura è stata manomessa nonché sostituita in sede di accesso forzoso.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera protetti da avvolgibili in plastica, oltre che da inferriate antintrusione in profilato di ferro

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento autonomo, inteso come caldaia e radiatori, risultando solo una stufa a gas posta nel disimpegno. Si rileva impianto di condizionamento con motore esterno in facciata e split interno nella camera. In bagno risulta un boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 3,28.

L'abitazione, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, piuttosto che da realizzare o modificare, risulta in scadenti condizioni e necessita di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

All'appartamento è annesso un vano cantina al piano seminterrato che presenta: porta in legno; pavimento in cemento; pareti intonacate; finestrella in ferro e vetro); altezza circa m. 2,18; scadenti condizioni.

2.3. Calcolo superficie commerciale (in base a misurazioni eseguite dallo scrivente)

Lotto unico

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	12	abitazione	T	40,00	100%	40,00
unico	12	cantina	S1	12,60	25%	3,15
Totale superficie commerciale circa mq.						43,15
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						43,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

Certificazioni impianti: non fornite.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

Da notizie assunte dal custode giudiziario, l'immobile in oggetto risulterebbe disabitato. Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Si allegano certificati anagrafici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 12/4/2022)

4.2.1. Iscrizioni: nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore [redacted] [redacted] sede [redacted], trascritto il 21/10/2020 ai n.ri 115931/73619 contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (intera proprietà). Grava su intera proprietà immobiliare di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:

Rispetto allo stato autorizzato, riportato anche nella planimetria catastale del 1940, si rilevano le seguenti difformità:

- riduzione della superficie della locale camera ed ampliamento del cucinino che comprende anche parte del disimpegno conseguentemente ridotto. In pratica solo il bagno è rimasto nello stato originario.
- manca porta tra cucina e disimpegno

- tali modifiche realizzate senza titolo abilitativo, di fatto non rispettano i rapporti aeroilluminanti e quindi l'abitazione dovrà essere ripristinata allo stato autorizzato, piuttosto che modificata nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti anche al fine di ottenere adeguati R.A.I.

Lo stato difforme e da modificare dovrà essere regolarizzato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Baranzate adeguata pratica edilizia a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. Situazione catastale:

La planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto, quest'ultimo comunque da modificare, e non vi è rappresentata la cantina (vedi osservazioni capitolo 1).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

Si evidenzia che a seguito di recenti disposizioni catastali, risulterà necessario in sede di variazione catastale per mutazione dello stato dell'appartamento, eseguire anche lo scorporo della cantina (che anche se non indicata catastalmente è da sempre pertinenza dell'abitazione) ovvero ottenere per quest'ultima censimento autonomo, come avrà anche l'abitazione.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 6.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto il 29/3/2022 dichiarazione con allegato da cui risulta a tale data quanto segue:

- importo totale scoperto: €. 6.738,33
- ammontare medio delle spese ordinarie annuali: circa €. 500,00
- spese gestione 2021 (a preventivo): €. 455,00
- spese gestione 2020: €. 641,44
- spese straordinarie: è stato deliberato il progetto fognatura pari a €. 370,00
- millesimi di proprietà: 32

Premesso che è stata richiesta senza esito all'Amministrazione la copia del Regolamento di Condominio, si fa presente che all'atto di prima vendita del 1951 risulta allegato anche il Regolamento di Condominio dell'epoca, che non è dato sapere se corrispondente a quello attualmente in essere, in cui l'unità immobiliare in oggetto è indicata come sub. 2 (dati del cessato catasto) per millesimi 32.

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo per spese condominiali insolute relative agli ultimi due esercizi 2020 e 2021.

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo, ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale.

N.B. Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c. nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. PROPRIETARI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Proprietari alla data del pignoramento (vedi successive osservazioni):

l'immobile pignorato alla data del pignoramento risultava intestato a

██████████ (cognome) ██████████ (nome)

nato a ██████████ il ██████████ intera proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 3/4/1980 notaio dr. Gian Paolo Guidobono Cavalchini rep. 373362, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 29/4/1980 ai n.ri 24855/20334, per acquisto da ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del sottoscritto Professionista delegato a mezzo e-mail andrea.litti@dpblavvocati.it o al numero telefonico 02.67382752.

Per la visita dell'immobile contattare il sottoscritto Custode ai medesimi recapiti.

Milano, li 15 febbraio 2023

Avv. Andrea Litti