

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
GIUDICE DOTT. PISCOPO
AVVISO DI VENDITA

ORIGINALE

Nel giudizio n. **13496/2019 R.G.** l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott. Marcello Piscopo alle operazioni di vendita dei sotto descritti immobili, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili, costituenti il lotto unico:

in Comune di **Milano, piazzale Biancamano n. 2**

appartamento al piano ottavo composto da tre locali oltre servizi e balcone, con annesso vano di cantina al piano terzo interrato, oltre a pertinenziale box ad uso autorimessa al piano secondo interrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **311**, particella **131**, subalterno **49**, piazzale Biancamano n. 2, piano 8-S3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, vani 4,5, superficie catastale totale 99 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 mq, rendita Euro 1.708,18 - l'appartamento ed il vano di cantina;

-foglio **311**, particella **131**, subalterno **120**, piazzale Biancamano n. 2, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita Euro 224,76 - il pertinenziale box ad uso autorimessa.

Coerenze dell'appartamento: unità immobiliare di proprietà di terzi, pianerottolo comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su via di Porta Tenaglia e prospetto su piazza Lega Lombarda.

Coerenze del vano di cantina: altra proprietà, corridoio comune di accesso ed altre ragioni.

Coerenze del pertinenziale box ad uso autorimessa: cortile comune da cui si accede al subalterno 769, box di proprietà di terzi, terrapieno e box di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e relativi allegati depositati in atti e redatti dal C.T.U. arch. Alessandra Mariino.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la vendita senza incanto per il giorno **3 marzo 2026 alle ore 10,00** presso lo Studio Legale De Zuani in Milano, via Festa del Perdono n. 1.

Il prezzo base, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice, è fissato in **Euro 1.020.000,00 (unmilioneventimila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**.

Custode degli immobili è stato nominato il professionista delegato il quale provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili. A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita al custode giudiziario con congruo anticipo.

Gli offerenti dovranno presentare in busta chiusa l'**offerta di acquisto in bollo** dell'importo vigente presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1, il giorno 2 marzo 2026** esclusivamente dalle **ore 9,00 ed entro le ore 13,00**.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, ovvero, se fatta da persona giuridica, dovranno essere indicati: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, il tutto appositamente certificato da visura aggiornata rilasciata dal competente Registro delle Imprese. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

La dichiarazione di offerta sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, dovrà, inoltre contenere l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

Offerta minima pari ad Euro 765.000,00 (settecentosessantacinquemila/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: “*Tribunale di Milano giudizio n. 13496/2019 R.G.*” inserito nella busta chiusa, insieme all’offerta di acquisto sottoscritta, ed alla fotocopia di un proprio valido documento di identità.

Ai sensi dell’art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:

- nome e cognome del soggetto il quale presenta la busta;
- nome e cognome del professionista delegato;
- data della vendita.

All’udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c. ed indicate nell’ordinanza del Giudice dell’Esecuzione, previa determinazione sull’ammissibilità delle offerte.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori al prezzo base d’asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d’asta, la stessa sarà accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d’asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione, ex art. 588 c.p.c., al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si aprirà una gara tra gli offerenti a partire dall’offerta più alta ai sensi dell’art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita senza incanto.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente.

Se il prezzo raggiunto all’esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell’offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima risulterà inferiore al prezzo a base d’asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita.

L'aggiudicatario, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla vendita, dovrà versare all'avvocato delegato l'intero prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre ancora le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del giudice, denominato "*Tribunale di Milano giudizio n. 13496/2019 R.G.*".

Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito al loro attuale stato occupativo, si informano gli interessati all'acquisto che il custode giudiziario si trova nella detenzione delle chiavi di tutte le succitate unità immobiliari.

Per quanto concerne l'eventuale presenza di contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili oggetto di vendita, si riporta quanto accertato dal C.T.U. arch. Alessandra Mariino nella relazione di stima che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: "*Il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate informazioni in merito ad eventuali contratti di locazione relativi alle u.i. in oggetto. L'Agenzia comunicava con lettera allegato 8 alla presente: "per quanto concerne il signor -omissis- da interrogazione al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria per gli immobili soprariportati non risultano registrati contratti di locazione". Tutto quanto sopra premesso, si stima il valore delle u.i. come libere*".

Si dà atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione dello stabile ove sono ubicati gli immobili è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si richiama quanto dichiarato dall'arch. Alessandra Mariino nella suddetta C.T.U. in relazione al fabbricato di Milano, piazzale Biancamano n. 2 ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di vendita: "*Appartamento e box sono inseriti in un fabbricato condominiale costituito da una torre di 18 piani fuori terra e tre piani interrati, denominato "Grattacielo Baselli". L'immobile, costruito nel 1952 con la consulenza del noto architetto Piero Portaluppi, è stato riqualificato tra 2016 e 2018. L'immobile è realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio. Le finiture dei piani terra e primo sono in pietra, mentre i piani superiori sono finiti in clinker*".

A tale riguardo, si riporta altresì quanto accertato dal predetto arch. Alessandra Mariino nella summenzionata C.T.U.: *“Le unità immobiliari fanno parte di un complesso denominato “Grattacielo Baselli, costruito nel 1952. La costruzione del complesso è documentata nella letteratura di settore, e risale certamente a data antecedente il 1967. L’atto di provenienza riporta inoltre i riferimenti delle seguenti pratiche edilizie:*

-abitabilità rilasciata in data 18/10/1965 P.G. 34946 E.P. atti n. 208310;

-concessione in sanatoria 17551 del 27/08/1998 atti n. 98765.400/86 e agibilità del 26/03/2001 n. 2091 atti n. 98765.400/86;

-DIA in data 13/11/2003 P.G. 778755/2003 e fine lavori del 03/11/2009 P.G. 828464/2009.

Il sottoscritto ha presentato le richieste di accesso agli atti all’ufficio visure e ufficio condoni del Comune di Milano - vedi istanze allegato 6. A tutt’oggi il Comune di Milano ha messo a disposizione unicamente il fascicolo relativo alla Concessione in sanatoria 17.551 del 27/08/1998, che tuttavia non è pertinente la u.i. in oggetto.

Il sottoscritto integrerà la presente non appena i fascicoli venissero messi a disposizione. Come già esposto, alla data delle OP si rilevava che le pareti dei bagni sono meramente tinteggiate, non presentano finitura in materiale impermeabile. L’art. 3.4.36. - Caratteristiche degli spazi destinati ai servizi igienici del Regolamento di Igiene del Comune di Milano prevede espressamente: “a) pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 180 con superficie di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente”. I rivestimenti dei bagni dovranno quindi essere adeguati alle norme igieniche. Di quanto sopra si terrà conto nella valutazione del prezzo del bene”.

Per quanto concerne le difformità urbanistiche, edilizie e catastali, si richiama quanto accertato dall’arch. Alessandra Mariino alle pagine trentasette e seguenti della succitata C.T.U.: *”Conformità catastale. Dal raffronto tra le ultime planimetrie catastali presenti nella banca dati e lo stato di fatto rilevato alla data delle OP, si rilevavano lievi difformità, sostanzialmente di carattere grafico, nella rappresentazione di alcune porzioni di tavolato, e la mancata rappresentazione di divisori nella zona cottura. Ai fini della regolarizzazione delle difformità rilevate si prevede la presentazione di pratica CILA in sanatoria per i divisori in cartongesso nella zona cottura, e l’aggiornamento della scheda catastale per rappresentazione di tali divisori e la migliore rappresentazione grafica delle lievi difformità rilevate. Dei relativi costi, e dei costi per*

la presentazione di aggiornamento catastale, si terrà conto nella stima del valore del bene. Come già esposto nella descrizione dei luoghi, inoltre, la cantina mostrata alla data del sopralluogo e in uso alla u.i. non corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale. La cantina rappresentata nella scheda, di fatto è il locale autoclave, contenente impianti condominiali. Non risultano dall'atto di provenienza o dalle ispezioni ipocatastali documenti o circostanze che motivino la sostituzione della cantina. Lo scrivente ha contattato l'Amministrazione condominiale in merito. L'Amministratore ha riferito di non avere informazioni al riguardo, essendo subentrato da poco al precedente Amministratore. Si rileva che nell'elaborato planimetrico disponibile nella banca dati catastale, la cantina attualmente in uso alla u.i. risulta identificata col sub. 49, corrispondente proprio all'appartamento in oggetto. Ai fini della regolarizzazione della planimetria catastale, sarà necessario intavolare un confronto con l'Amministrazione condominiale, ed eventualmente regolare la situazione delle cantine mediante scritture e aggiornamenti catastali. Di tutto quanto sopra il sottoscritto terrà conto nella valutazione del bene”.

Si rendono edotti gli interessati all'acquisto della presenza di una piccola macchia asciutta con una crepa sul soffitto della zona cucina presumibilmente derivata dalla rottura di un tubo dell'acqua nell'immobile posto al piano diciassettesimo dello stabile.

Riguardo alla certificazione energetica, si fa presente che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano altresì gli interessati all'acquisto che la vendita degli immobili sopra descritti 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si fa comunque avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "www.entitribunali.it", "www.aste.immobiliari.it" e "www.immobiliare.it" si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della C.T.U. con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Avv. Francesco De Zuani
20122 - Milano, Via Festa Del Perdono 1
Per informazioni:
Tel.: 02.87236666 - 02.87236868
e-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, li 5 dicembre 2025

Il professionista delegato
e custode giudiziario
Avv. Francesco De Zuani