

dott.ssa Margherita Degrassi
Piazza Castello n. 5
20121 Milano
Tel. 0286465051 – Fax 0286465035
e-mail : margherita.degrassi@studiodegrassi.net

Repubblica Italiana
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 1836/2016**
Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa Simona CATERBI**

promossa da
**SPC S.p.A., quale procuratrice di BANCO POPOLARE – Società Cooperativa, ora PRELIOS
CREDIT SERVICING SPA, quale procuratrice di Red Sea SPV S.r.l.**

contro

indicazione omessa : Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
NUOVA PUBBLICITA'

La sottoscritta dott.ssa Margherita Degrassi, con studio in Milano, piazza Castello n. 5, e-mail margherita.degrassi@studiodegrassi.net, professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- visto il provvedimento di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 9 agosto 2018;
- vista la diserzione dei precedenti esperimenti di vendita;
- visto il provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 29 maggio 2019;
- visto il provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 30 marzo 2020;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un **unico lotto**.
- 2) **Il prezzo base per le offerte è di euro 77.000,00** (settantasettemila/00);
saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 57.750,00** (cinquantasettemilasettecentocinquanta/00) – (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo).
- 3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) **l'offerta di acquisto**, in busta chiusa ed anonima, nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì) **e comunque non oltre le ore 13,00 del giorno 11 MAGGIO 2021**.
- 4) L'offerta di acquisto, munita di bollo e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere tra l'altro:

- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è formulata;
- le complete generalità dell'offerente: se persona fisica cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza anagrafica, stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica; in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

Nella busta dovrà essere inserita la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero del rappresentante legale della società, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

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 potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

- 5) L'offerente dovrà contestualmente prestare **cauzione** inserendo nella busta un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Esec. Immob. R.G.E. n. 1836/2016", il cui importo non potrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso lo stesso non diventi aggiudicatario.
- 6) **Le offerte di acquisto sono irrevocabili** sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni.
- 7) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.
- 8) Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.
Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.
- 9) In data **12 MAGGIO 2021 alle ore 16,00**, innanzi al professionista delegato dott.ssa Margherita Degrassi presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 5, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - in caso di unica offerta (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità delle offerte): se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, in assenza di istanze di assegnazione.

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo-base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma 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.;

- 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.500,00=.

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

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede, in ogni caso, la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

10) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare:

- direttamente al **Creditore Fondiario** la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese (al netto, secondo le recenti disposizioni della Sezione, di quanto verrà calcolato dal sottoscritto professionista delegato per i suoi compensi, per quelli del custode, per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per la liberazione del bene);
- al **professionista delegato** il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nonché le imposte e le spese necessarie per il trasferimento che verranno indicate allo stesso in base alla tipologia di acquisto, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (art. 2 comma 7 D.L. 227 del 15.10.2015).

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

Si precisa che, ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Si precisa quanto segue :

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) 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 urbanistica degli immobili si richiamano 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/185 e successive modificazioni).

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5° e 40, 6° comma della L. 28.02.1985 n. 47 e D.L. 269/03 nonché ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, potrà richiedere – ove ne ricorrano i presupposti – che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili

determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutti i diritti, 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 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.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita : *“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”*.

- b) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato;
- c) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.
- d) 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 e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali. Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..
- e) 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.
- f) La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede, in ogni caso, la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.
- g) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1 :

CUGGIONO (MI) Via VILLORESI 8/A

piena proprietà di appartamento posto al secondo piano composto da cinque locali oltre servizi e accessori con annessi vano di cantina e box ad uso autorimessa entrambi al piano terra, censiti nel catasto fabbricati del Comune di Cuggiono (Mi) come segue:

Appartamento: foglio 8, part. 427, sub. 22, cat. A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 661,06, via Villorresi n. 8/A, piano 2-T;

Box: foglio 8, part. 427, sub. 7, cat. C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita € 48,08, via Villorresi n. 8/A, piano T.

Coerenze appartamento da nord in senso orario:

parti comuni (vano scala), affaccio su cortile comune per tre lati

Coerenze cantina da nord in senso orario:

cortile comune, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

Coerenze box da nord in senso orario:

altra unità immobiliare, locale e cortile comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza : atto di compravendita a rogito Notaio Ugo Cantiello in data 29 dicembre 2006, Rep. 11349/7344, trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 22 gennaio 2007 ai nn. 5280/10279.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Fabio Colmano datata il 23.03.2018 (pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo web <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti internet di seguito indicati) da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalla relazione di stima, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, risulta altresì che:

- Regolarità edilizia:

Il complesso immobiliare in cui sono site le unità immobiliari oggetto della presente procedura è stato edificato *“in forza di convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 di cui all'atto ricevuto in data 23 novembre 1976 al n. 68.534/10.029 di repertorio dal Notaio Vito Borgomaneri di Cuggiono, registrato a Magenta il dì 1 dicembre 1976 al n. 887 – Vol. 142 – ATTI PUBBLICI – e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 il dì 1 marzo 1977 ai numeri 9857/8219 ed il dì 11 novembre 1978 ai numeri 51037/43004”*;

con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso Notaio Davide Carugati Rep. 73063/8138 del 16/07/2004, trascritto in data 23/07/2004, Reg. Part. n. 55931 e Reg. Gen. n. 109548, il proprietario superficario indicato nell'atto come “cessionario”, ha richiesto di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà. Per effetto del sopracitato atto, il diritto di superficie sulle indicate unità immobiliari si è trasformato in diritto di proprietà piena, venendo meno il termine di durata della proprietà superficaria. Il cessionario medesimo è diventato, dunque, pieno e definitivo proprietario delle unità immobiliari distinte al nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 8 particella 427 sub 22 e sub 7.

In data 22/02/1976 è stata rilasciata dal Comune di Cuggiono “nulla osta”; registro costruzioni edilizie n. 10 riguardante la costruzione di un “Complesso Case Popolari conformi al P.E.E.P.”.

In data 27/01/1977 è stata rilasciata dal Comune di Cuggiono “nulla osta per variante”; registro costruzioni edilizie n. 10/A riguardante “la disposizione planimetrica dei fabbricati”.

In data 17/12/1981 viene rilasciata “Abitabilità” dello stabile in Cuggiono, via Verdi n. 8 (attualmente in via Villoresi n. 8).

In data 11/10/2004 viene presentata al Comune di Cuggiono “Denuncia Inizio Attività” protocollo n. 9547 riguardante: “Demolizione di tavolato interno divisorio tra cucina e sala da pranzo dove la cucina stessa sarà allargata. Inoltre la porta di collegamento tra sala da pranzo e cucina sarà chiusa”.

Durante il sopralluogo l'esperto non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto di cui alle pratiche edilizie.

- Regolarità catastale:

Appartamento e cantina NON CONFORME – data di presentazione planimetria catastale 18.02.1983 – Durante il sopralluogo il perito ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. E' stata realizzata una tramezza a divisione tra il soggiorno e la cucina e

sono state demolite due spallette in muratura nella cucina al fine di creare un unico ampio locale. Detta modifica è stata oggetto di DIA dell'11.10.2004 protocollo n. 9547 presentata al Comune di Cuggiono. La precedente proprietà non ha provveduto all'aggiornamento catastale. Per quanto sopra specificato, il perito accerta la **non conformità catastale** dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Box CONFORME – data di presentazione planimetria catastale 18.02.1983 – Durante il sopralluogo il perito non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

- Regolarità Urbanistica: E' verificata la conformità urbanistica.
- Il complesso condominiale non è dotato di ascensore.
- L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con diffusione a termosifoni in alluminio; i locali hanno un'altezza interna di circa 270 cm..

Si precisa quanto segue :

- 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.
- L'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile.
- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

AVVISA ALTRESI'

Custode giudiziario dell'immobile è SIVAG S.p.A. (tel. 02/26952007 – e-mail immobiliare@sivag.com) che provvederà, anche tramite un suo incaricato, previo accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

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 saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 5 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Scirpo.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e dei siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.net, dal professionista delegato dott.ssa Margherita Degrassi (tel. 0286465051, mail margherita.degrassi@studiodegrassi.net) o dal custode giudiziario Sivag S.p.A. (tel. 02/26952007 – e-mail immobiliare@sivag.com).

Oltre che nelle forme di pubblicità previste dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per estratto su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Milano, 14 gennaio 2021

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

