

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. 2257/2007**
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa **SIMONETTA SCIRPO**

promossa da

BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.p.A.

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,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 26 maggio 2009 ed il provvedimento del 5 gennaio 2010;
- vista la diserzione dei precedenti esperimenti di vendita;
- visti i provvedimenti del 21 ottobre 2015, del 14 gennaio 2016 e del 22 febbraio 2018;
- 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 25.000,00** (venticinquemila/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 18.750,00** (diciottomilasettecentocinquanta/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 8 luglio 2019**.

- 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. 2257/2007", 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 **9 LUGLIO 2019 alle ore 11,00**, 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 stato 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 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 al **professionista delegato** il saldo prezzo di aggiudicazione, le imposte e spese necessarie per il trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario 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).

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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1 :

In Limbiate (MB) via Bramante n. 2 appartamento al piano settimo sottotetto, composto da un locale e servizio, identificato al NCEU di detto Comune al Foglio 41, Particella 130, Sub. 711, piano 7, Cat. A/3, Classe 2, vani 2, superficie catastale mq. 32, R.C. Euro 103,29.

Confini da Nord in senso orario: altra proprietà, enti comuni e corridoio comune da cui si accede, altra proprietà, altra proprietà, sottotetto non accessibile, altra proprietà.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza :

Atto di compravendita del 4 luglio 2006 a rogito Notaio Dott. Giancarlo Orrù rep. n. 123903/13250, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 24/07/2006 ai nn. 118977/62526.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Giampiero Baldini, depositata il 19 dicembre 2008, che dev'essere consultata dall'offerente (sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed alla quale si fa espresso rinvio, 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 che:

- **Regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata.** Dalle ricerche svolte dai funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate, in relazione alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata risulta che:

- o lo stabile al civico n. 2 è stato realizzato con parere favorevole della commissione edilizia e Nulla Osta alla esecuzione del 16.02.1966 rinnovato con Nulla Osta del 2.08.1968. Abitabilità del 05.10.1972.
- o l'immobile pignorato (già distinto come solaio di pertinenza del sub. 27) attualmente censita al NCEU al Foglio 41, mapp. 130, sub. 711, p.7, cat. A/3, cl. 2, vani 2, sup. cat. mq.32, in forza di scheda (per lo scorporo) registrata all'Ute di Milano il 24.11.2003 al n. 63911 e successiva scheda (per variazione di destinazione da soffitta ad abitazione) registrata all'Ute di Milano il 15.06.2005 al n. 87312 è stato oggetto di richiesta di **Permesso di Costruire in Sanatoria – Condono – P.E. n. 140-04** eg. del 10.12.2004 prot. 33819 presentata da “.....”.

Di seguito il Comune con lettera del 29.10.2007 prot. 31282 determina gli importi da versare al fine di consentire il rilascio del provvedimento di sanatoria dell'illecito edilizio. Inoltre per il rilascio della Sanatoria il Comune richiede, oltre al pagamento degli importi indicati per oblazione dovuta di € 2.100,00 più il contributo di costruzione da versare di € 4.210,00, di integrare la pratica con la seguente documentazione: Disegni in due copie firmati da tecnico abilitato con il relativo calcolo analitico; Copia denuncia ICI e TARSU.

Solo dopo aver completato il versamento delle somme ed ottemperato a quanto sopra il Comune potrà rilasciare il provvedimento di Sanatoria dell'illecito Edilizio e di seguito l'abitabilità.

A seguito delle richieste dell'esperto, i funzionari dell'Ufficio Tecnico hanno accertato che, attualmente, debbono essere ancora versati oneri per il contributo di costruzione pari a € 2.110,69 (più diritti di segreteria per € 56,81) e rimangono comunque confermati tutti gli altri adempimenti di cui sopra, che devono essere ottemperati al fine del rilascio della sanatoria per illeciti edilizi, come si evince dal fax inviato il 25.11.2008 allegato alla relazione peritale.

Per quanto riguarda il pagamento dell'oblazione dovuta di € 3.800,00, relativa alla sanatoria, nella pratica comunale, attualmente i funzionari hanno ritrovato solamente il certificato di pagamento di soli € 1.700,00, con ancora € 2.100,00 da versare.

Per quanto sopra, considerati gli oneri ancora da pagare ed anche il costo per il confezionamento del completamento della procedura da parte del tecnico abilitato, nonché l'eventuale correzione della scheda catastale, il CTU ha ritenuto necessaria una cifra di circa € 10.000,00 da scontare al valore del bene stimato, somma che il G.E., nel determinare il prezzo base di vendita, ha effettivamente detratto dal valore di perizia (provvedimento G.E. del 05/01/2010).

- L'esperto ha altresì considerato necessaria una cifra di € 8.000,00 per spese condominiali arretrate che rimarranno a carico dell'aggiudicatario da scontare al valore del bene stimato, somma che il G.E., nel determinare il prezzo base di vendita, ha effettivamente detratto dal valore di perizia (provvedimento del G.E. del 05/01/2010).
- L'esperto NON è riuscito ad accedere all'interno del bene pignorato per verificare lo stato dei locali, l'esistenza e la regolarità degli impianti, gli allacciamenti (in particolare, non è stato possibile verificare se gli impianti siano allacciati e se siano collegati alla rete condominiale o a quella dell'appartamento al piano inferiore e con quali eventuali servitù); pertanto, in via prudenziale, nella stima le condizioni del bene sono state valutate mediocri e/o incomplete.
- Il piano settimo non è raggiunto dall'ascensore.
- L'altezza interna dei locali dell'immobile pignorato varia da un massimo di mt. 3 a un minimo di mt. 1.

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 degli immobili è stato nominato lo stesso Professionista delegato che provvederà ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati, a visitare gli stessi.

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.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto disposto dal G.E. dott.ssa Simonetta Scirpo con provvedimento in data 22 febbraio 2018.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.trovoaste.it, www.legalmente.it, dal custode giudiziario / professionista delegato (tel. 0286465051) o inviando una mail all'indirizzo "margherita.degrassi@studiodegrassi.net".

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, 27 marzo 2019

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

