

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. 87/2018**
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa **CATERINA TRENTINI**

promossa da
DOBANK S.P.A., quale mandataria di FINO 1 SECURITISATION 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,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 28 febbraio 2019;
- 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 53.000,00** (cinquantatremila/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 39.750,00** (trentanovemilasettecentocinquanta/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. 87/2018", 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 12,00**, 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 1.000,00=.

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** l'eventuale residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nonché le imposte e le 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).

Al professionista delegato dovrà essere altresì consegnata 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1 :

In Trezzano Rosa (Mi) via Dante Alighieri n. 26 appartamento ad uso abitazione al piano primo del fabbricato composto da un locale con angolo cottura, un piccolo disimpegno, bagno ed un soppalco ad uso ripostiglio (senza permanenza di persone) e posto auto coperto al piano interrato, identificati al catasto Fabbricati al Foglio 3, Mapp. 162, Sub. 706 graffato al Mapp. 474, Sub. 703, piano 1, Cat. A/3, Classe 6, consistenza 2,5 vani, Sup. catastale mq. 40, Totale escluse aree scoperte mq. 40, R.C. Euro 126,53 (appartamento) e al Foglio 3, Mapp. 162, Sub. 713, piano S1, Cat. C/6, Classe 2, consistenza: 11 mq., superficie catastale mq. 12, R.C. Euro 20,45 (posto auto).

Coerenze dell'appartamento come da rogito: altra unità immobiliare, ballatoio comune, cortile comune al mapp. 162, mappale 165, mappale 474 e mappale 162.

Coerenze del posto auto come da rogito: mapp. 159, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza : atto di vendita dell'1 ottobre 2007 a rogito Notaio Dott. Aurelio Gavazzi ai n. 271884 di repertorio e n. 34266 di raccolta, trascritto a Milano 2 in data 09/10/2007 ai nn. 151219/79723.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Cristina Marchesi, depositata l'8 febbraio 2019, che deve 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:

- Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili pignorati, è stato edificato in data posteriore al 1 settembre 1967, a seguito di totale demolizione dei preesistenti fabbricati, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti: DIA N. 1542 presentata al Comune di Trezzano Rosa dalla "....." in data 07/02/2006 (demolizione e ricostruzione di un fabbricato fatiscente all'interno di una corte); DIA in variante N. 3639 presentata al Comune di Trezzano Rosa dalla "....." in data 29/03/2007 + Dichiarazione di Fine Lavori.

- Per il fabbricato condominiale non è stato richiesto il certificato di abitabilità; agli atti è risultato esservi tuttavia l'Atto Unico di Collaudo Statico, presentato a seguito di SCIA per Agibilità dalla proprietaria di una delle unità del fabbricato.

Si ricorda che il fabbricato è stato realizzato con DIA, pratiche che non prevedono il rilascio di assenso esplicito/autorizzazione dell'autorità preposta ma solo autocertificazione del tecnico/progettista incaricato e potrebbero rivelarsi non conformi (normativa, requisiti igienico sanitari, distanze legali, diritti di terzi, etc); il perito non è responsabile al riguardo.

- **Conformità edilizia, catastale e urbanistica. Abitazione:** Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 19/07/2007 ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi. Le difformità consistono in: formazione di soppalco di circa 16 mq (su circa la metà del locale sottostante) anziché di 6 mq (rip. sul bagno sottostante) oltre a formazione di scala a chiocciola in legno; formazione di un secondo lucernario sul tetto a falda e diversa posizione dei due lucernari rispetto a quello rappresentato. **Posto auto coperto:** Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/04/2007 ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), come appreso dai tecnici preposti, presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria per le opere eseguite in difformità (formazione lucernario) e per le opere da eseguirsi per ripristinare lo stato dei luoghi dichiarato nei titoli edilizi; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti.

Poiché per il fabbricato non è mai stata richiesta l'abitabilità, il futuro eventuale acquirente dovrà provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), a proprie cure e spese, alla presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCIA per agibilità) corredata di tutta la documentazione richiesta (Certificato di collaudo già in atti), compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relativi al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo. Tali documentazioni, comprese di oblazioni, opere edili, smaltimento alla pubblica discarica, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di € 8.000,00 (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti).

- L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas. Le relative certificazioni non sono state rinvenute dall'esperto.

- L'appartamento è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

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 Caterina Trentini con provvedimento in data 28 febbraio 2019.

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, 26 marzo 2019

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

