

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

Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione IV Civile
R.G. n. 13463/2015
Giudice dott.ssa TERNI SUSANNA

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 della procedura suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice Istruttore del 25 novembre 2019;
- visto il provvedimento del Giudice Istruttore del 30 gennaio 2020;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

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

- 1) La vendita avrà luogo in **LOTTO UNICO**.
- 2) Il **prezzo base è di Euro 185.389,00= (centoottantacinquemilatrecentoottantanove/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 139.042,00 (centotrentanovemilaquarantadue/00)**
- 3) Ogni offerente 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 25 OTTOBRE 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 a "**R.G. n. 13463/2015**", 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) In data **26 OTTOBRE 2021 alle ore 15,00**, 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: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
 - 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a euro 3.000,00=.

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.

 - L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al **professionista delegato** il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nonché le spese necessarie per il trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

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 è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) Gli immobili 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 ed integrazioni).

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 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) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura sono il custode ed il professionista delegato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

PIOLTELLO (MI), VIA SANSOVINO ANDREA CONTUCCI N. 7/A piena proprietà di appartamento posto su due livelli al piano primo e al piano secondo (sottotetto non abitabile) il tutto

censito nel catasto fabbricati del Comune di Pioltello al foglio **8**, mappale **429**, sub. **3**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 449,32, via Sansovino Andrea Contucci n. 7/a, piano 1-2.

Confini dell'appartamento e del sottotetto: da nord in senso orario: proprietà di terzi, proprietà di terzi, Via Nicola da Bari, via Sansovino.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza: Atto di compravendita a rogito Notaio Silvia D'Alonzo, in data 12 novembre 1983, Rep. n. 23908, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano 2, in data 12 dicembre 1983 ai nn. 70739/55641.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Luca Telò depositata agli atti del giudizio da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente (sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) 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:

- L'epoca di costruzione dell'edificio è stimata intorno alla metà degli anni '83 del '900.
- L'unità immobiliare unica è costituita al piano primo da: un ingresso, un locale soggiorno con cucina e camino, un bagno, un disimpegno, due camere da letto, un sottoscala, consistenti in circa 98 mq di s.l.p., con affacci su tutti i lati del fabbricato verso l'esterno. Dal piano primo si accede al secondo piano nominato di seguito anche come sottotetto non abitabile tramite una scala interna; il secondo piano è costituito da: un locale adibito a soggiorno cucina, un bagno, un disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio consistenti in circa 98 mq di s.l.p., con doppio affaccio verso l'esterno.
- L'attuale configurazione degli ambienti interni risulta essere completamente difforme alla distribuzione dichiarata al NCEU sia per quanto riguarda il piano primo che per quanto riguarda il piano sottotetto, oltre che per la dichiarazione delle altezze medie persistenti.
- La situazione dello stato di fatto riportata in planimetria catastale infatti non rappresenta la perfetta identità con quanto rilevato per numerose ed evidenti discordanze e non rispondenze esecutive, oltre che per una diversa suddivisione degli spazi interni che, a parere dell'esperto, deve essere classificata come difformità rispetto alla configurazione planimetrica dei locali interni. Vi è quindi discrepanza tra quanto riportato negli atti e lo stato di fatto.
- L'altezza media del piano sottotetto (tetto semplice a doppia falda) non risulta essere regolamentare per l'attuale utilizzo in quanto non sussistono i requisiti di abitabilità (permanenza di persone) che stabilisce un'altezza media pari a 2,40 metri.
- L'accesso al piano sottotetto è garantito attraverso una sola scala interna posta al piano primo.
- Lo stato degli accessi e dei collegamenti ai piani non è rispondente ai requisiti per l'abbattimento delle barriere architettoniche perché non direttamente accessibile dal piano terra; l'appartamento invece è rispondente ai requisiti di visitabilità e adattabilità, come meglio specificato negli artt. 3,4,5,6 del DM 236/89.
- Da una analisi dei Regolamenti di igiene locale ed edilizio del Comune di Pioltello è sin da subito evidente che l'attuale conformazione dei luoghi, sia pur da sanare, non rispecchi i dettami imposti dagli stessi ed in particolare il capo VIII - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano del RE locale.
- La conformità urbanistica vista la scarsa documentazione agli atti (Ufficio Tecnico Comune di Pioltello) e quanto reperito dalle parti, può solamente essere verificata per la presenza di un permesso a costruire riferito all'area su cui sorge l'immobile.
- Per quanto concerne la regolarità edilizia, è presente uno stralcio di variante in cui si determina una configurazione simile all'attuale, ma comunque discordante con lo stato dei luoghi; resta pertanto indubbia la regolarità delle richieste e delle concessioni ottenute sull'area, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma, come già descritto, servirebbe una sanatoria atta a regolamentare le caratteristiche degli spazi interni.

- L'immobile è dotato di impianti di riscaldamento separati sui due livelli, con caldaie di tipo a metano e terminali di emissione in ghisa.

AVVISA ALTRESI'

Custode Giudiziario dell'unità immobiliare è stato nominato lo stesso Professionista delegato che provvederà ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati, a visitare la stessa. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice 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.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (già www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), www.trovoaste.it, www.legalmente.net, dal professionista delegato / custode giudiziario dott.ssa Margherita Degrassi (tel. 0286465051, mail margherita.degrassi@studiodegrassi.net).

Oltre che nelle forme di pubblicità previste dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per estratto su La Repubblica edizioni Lombardia, su Metro, su Leggo Milano e sui siti collegati.

Milano, 13 luglio 2021

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

