*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. 2373/2009**
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa **SIMONETTA SCIRPO**

promossa da

**MELIORBANCA 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 9 dicembre 2014;
- vista la diserzione dei precedenti esperimenti di vendita;
- viste le modifiche apportate alla disciplina della vendita in sede di espropriazione immobiliare dalla legge – di conversione del d.l. n. 83 del 27 giugno 2015 – n. 132 del 6 agosto 2015;
- visti i provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simonetta Scirpo in data 21 ottobre 2015, 26 gennaio 2017 e 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 76.000,00** (settantaseimila/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 57.000,00*** (cinquantasettemila/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 27 FEBBRAIO 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, nonchè 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 <u>non trasferibile</u> intestato alla "Proc. Es. Imm. R.G.E. n. 2373/2009", 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 notarle e/o munito di mero mandato alle liti.

9) In data **28 FEBBRAIO 2019 alle ore 17,00,** 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 1.300,00=**.
     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 del'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 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) mediante distinti assegni circolari, non trasferibili, intestati a "Proc. Es. Imm. R.G.E. n. 2373/2009".

   Al professionista delegato dovrà essere altresì consegnata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
   A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare sia in Cancelleria sia presso lo studio del professionista delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota riepilogativa del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.
   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 Milano in Via Bianchi D'Espinosa 7**, piena proprietà di appartamento sito al piano terra, Scala B, composto da due camere, cucina, bagno e ripostiglio esterno all'unità immobiliare.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 70,00 circa identificato al catasto Fabbricati : piano T, scala B, foglio **75,** particella **85,** subalterno **44,** Z.C. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 444,15.
*Coerenze dell'appartamento*: Proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, Via Graziano Imperatore.
Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**Provenienza :**
Atto di compravendita a rogito Notaio Adriana Scognamiglio in data 14/01/2004 rep. n. 64918/8118 trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 19/01/2004 ai nn. 3079/1956

**Attestato di Certificazione energetica** : : L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 8 maggio 2014, valido sino al giorno 8 maggio 2024, codice identificativo 15146 – 016323/14, dall'Arch. Emanuela Di Tocco, numero di accreditamento 16979. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) G (indice 245.35 kWh/m2a), con classe energetica (ETc) – fabbisogno termico per la climatizzazione estiva - C (20.64 kWh/m2a), emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 49.02 Kg/m2a.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Emanuela Di Tocco depositata il 1 ottobre 2014 da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente (sito Internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) 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'appartamento è posto al piano terra ed ha un'altezza di circa metri 3,56.
- L'edificio è stato costruito nel prima del 01/09/1967 ed è stato parzialmente ristrutturato nel 2003.
- Vi è un contratto di comodato registrato il 12.01.2006 ma l'immobile è abitato dall'esecutata e dalla sua famiglia.
- In data 26.09.2018 il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione che è stato consegnato alla debitrice esecutata.
- Pratica: Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 22.7 del DPR 380/2001 per lavori: di demolizione e ricostruzione di tavolati interni per diversa distribuzione ambienti.
  Presentazione pratica in data 24/09/2003 al n. di prot. PG 586.478/03 Rilascio di parere favorevole ASL in data 14/11/2003 protocollo n. 8893.
  Rilascio nulla osta comune in data 16/12/2003 al n. di prot. 000582.
- Abitabilità: è stata rinvenuta la richiesta inoltrata in data 13/05/1925 al n. di prot.416, ma non è stato rinvenuto il certificato di rilascio.

**<u>Si precisa quanto segue :</u>**
- 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 il provvedimento in data 22 febbraio 2018, depositato in pari data in Cancelleria, Sez. Esec. Civili riguardante le nuove modalità di pubblicità per le vendite immobiliari.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione del sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, dal custode giudiziario/professionista delegato (tel. 0286465051) o inviando una mail all'indirizzo "margherita.degrassi@studiodegrassi.net".

Milano, 27 novembre 2018

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

Margherita Degrassi