

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
procedure esecutive immobiliari riunite **R.G.E. 30/2013 + 2227/2016**
Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa Caterina Trentini**

promosse da
CONDOMINIO DI VIA OXILIA N. 13 Milano

e da
VENETO BANCA 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 4 ottobre 2018;
- visto il provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 6 marzo 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 60.000,00** (sessantamila/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 45.000,00** (quarantacinquemila/00);
- 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 22 ottobre 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. n. 30/2013", 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 **23 OTTOBRE 2019 alle ore 18,00**, 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;

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 a 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.

- 1) 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, 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.

A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in Cancelleria e 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 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1 :

MILANO –VIA OXILIA N. 13

Piena proprietà di appartamento posto al piano terra, composto da ingresso cucina/pranzo, bagno, disimpegno e camera, con annesso vano cantina al piano cantinato, censito al catasto fabbricati alla Partita n. 1826158, Fg. 231, Mapp. 293, Sub. 73, zona cens. 2, Via Nino Oxilia 13, Cat A/4, Classe 4, Consistenza vani 2,5, piano T/S1, rendita € 251,77.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario: su tre lati proprietà di terzi, ad ovest cortile comune.

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario: su tre lati proprietà di terzi, a sud corridoio comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza : Atto di compravendita a rogito Notaio Averoldi Giovanni in data 4 dicembre 2001, Rep. 87536, Racc. 21883, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Monza in data 21/12/2001 al n. 20130 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano 1, in data 19 dicembre 2001 ai nn 81423/55331.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Anna Teresa Ritacco depositata in data 03/09/2018 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'immobile è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 – scheda catastale – n. 12166. Successivamente non sono state presentate pratiche agli enti preposti per la richiesta di provvedimenti autorizzativi.

- L'appartamento ha un'altezza interna di circa m. 3,50. La cantina ha un'altezza interna di circa m. 2,40 senza permanenza di persone.
- Conformità urbanistico - edilizia: il perito ha rilevato le seguenti difformità:
 - è stato creato un soppalco con la scala, sopra una porzione del locale cucina/pranzo/bagno; bisogna sanare tale abuso, con particolare riferimento al regolamento edilizio vigente del comune di Milano art. 99, con una pratica in comune presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 DEL 06-06-2001 e un successivo aggiornamento catastale. Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, € 3.500,00 oltre IVA e CPA;
 - all'interno del disimpegno attiguo al bagno è stato realizzato l'angolo cottura; questo abuso non può essere sanato, in quanto non è conforme al regolamento edilizio vigente e al regolamento d'igiene - ASL.
- Conformità catastale: il perito ha rilevato le difformità come nel punto precedente.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto termico centralizzato, alimentato a metano con termosifoni in ghisa.
- L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione registrato in data 19.10.2016, non opponibile alla procedura e, pertanto, in data 04.10.2018 il G.E. ha emesso ordine di liberazione dell'immobile medesimo.

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.
- 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.

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 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 Caterina Trentini con provvedimento del 4 ottobre 2018.

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.it, 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 Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Milano, 7 maggio 2019

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

A handwritten signature in black ink, reading "Margherita Degrassi". The signature is written in a cursive style with a large initial 'M' and 'D'.