

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

Repubblica Italiana  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 4091/2012**  
Giudice dell'Esecuzione **Dott. SILVIA VAGHI**

**promossa da**  
**CONDOMINIO CASE DI VIA XXIV MAGGIO N. 2 – CORMANO,**

contro

indicazione omessa : Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**(offerte in busta chiusa)**

La sottoscritta dott.ssa Margherita Degrassi, con studio in Milano, piazza Castello n. 5, e-mail [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto: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 12 maggio 2015;
- 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;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 7 ottobre 2015, notificato alle parti costituite nella procedura ed ai debitori;
- vista la diserzione dei precedenti esperimenti di vendita;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 5 marzo 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 45.000,00=** (quarantacinquemila/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 33.750,00** (trentatremilasettecentocinquanta/00) – (non saranno considerate valide offerte inferiori 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 11 giugno 2018**.

- 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 "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 4091/2012", 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 **12 GIUGNO 2018 alle ore 13,00**, 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 al **professionista delegato** il saldo 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) mediante distinti assegni circolari, non trasferibili, intestati a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 4091/2012".

**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 Cormano (Mi), Via XXIV Maggio n. 2.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento composto da: *ingresso, soggiorno con zona cottura, camera, bagno, ripostiglio e ripostiglio esterno al piano terzo*. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 59,00 circa ed è identificata al Foglio 5 – Particella 97 - Sub. 509 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 4 - piano 3 - rendita €. 309,87.

*Coerenze dell'appartamento in linea di contorno:* via XXIV Maggio, cortile, ballatoio comune, appartamento di terzi, vano scale, proprietà di terzi, parti comuni, cortile condominiale.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**Provenienza :** Atto di compravendita a firma del Dott. Guerra Simona (notaio in Cinisello Balsamo) in data 21/01/2008 n. 12798/6644 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2<sup>^</sup> in data 07/02/2008 ai nn. 16661/9104.

**Attestato di Prestazione Energetica :** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 19 febbraio 2014, valido sino al giorno 19 febbraio 2024, codice identificativo 15086 – 000055/14, dall'Ing. Graziano Frinzi, numero di accreditamento 16069. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) G (indice

341.79 kWh/m2a), con classe energetica (ETc) – fabbisogno termico per la climatizzazione estiva - B (18.06 kWh/m2a), emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 68.28 Kg/m2a.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Ambrosino Luigi Costantino, datata 6 marzo 2014, da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente (sito Internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://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 :

- Conformità urbanistico-edilizia: si è rilevata una leggera difformità planimetrica rispetto a quanto rappresentato nei tipi grafici allegati alla concessione Edilizia (vedi cap. 7.1), rispetto allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, così rappresentato nella planimetria catastale di cui al prot. n. 113016 del 23/06/1992. Tale difformità consiste nel tracciato rettilineo di un tramezzo divisorio a confine con altra unità immobiliare rispetto alla sagoma rappresentata in negli elaborati di progetto e di mancanza di tramezzatura e porta della zona ingresso (funzione disimpegno/antibagno).

Si fa avvertenza al futuro acquirente che al fine della necessità di una eventuale regolarizzazione di tale lieve difformità (se ritenuta necessaria dall'autorità comunale) dovrà presentare, tramite professionista abilitato, un Permesso di Costruire a sanatoria o C.I.A.L. (il tutto quantificato complessivamente in costi professionali pari a circa €. 2.300,00, oltre accessori di legge, oltre oblazione e spese max €. 600,00 per oblazione. Tali oneri e vengono detratti dal valore di stima).

- Conformità catastale: a seguito di richiesta della scheda catastale si è rilevato che la stessa, così come risultava dalle indicazioni a terminale e relativa stampa, non rappresentava il bene così come in origine (diversa identificazione della scheda stessa). Tale inconveniente è scaturito da un probabile errore di allineamento da parte degli uffici catastali, così come prontamente fatto rilevare dallo scrivente che, contestualmente, a seguito di verifica e conseguenti osservazioni depositate il 06.02.2014, presso l'Agenzia del Territorio, ad oggi risulta rettificato e pertanto l'attuale scheda catastale di riferimento è corretta.
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 6432 SAN - del 28/03/1990 per esecuzione di opere ad uso residenziale. Domanda protocollata il 21.12.1989 al prot. 14321. Concessione in Sanatoria n. 6432 SAN del 28.03.1990.

Domanda di abitabilità (oggi agibilità) non rilasciata in quanto l'edificio di riferimento è stato edificato originariamente in epoca precedente al 1937.

Con riferimento degli elaborati grafici di cui alla concessione sopra indicata si rileva una leggera difformità planimetrica rispetto allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo e così rappresentato dall'elaborato planimetrico catastale.

- L'edificio è stato costruito in epoca precedente al 1937 (presumibilmente decennio 1920).
- La liberazione dell'immobile è stata eseguita in data 20/09/2017.

#### **AVVISA ALTRESI'**

Custode Giudiziario dell'unità immobiliare è stata nominata la S.I.V.A.G. – Tel. 0226952007, mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com) che provvederà ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati all'acquisto, 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.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo le modalità indicate dal G.E. con provvedimento del 5 marzo gennaio 2018.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), dal custode giudiziario (tel. 0226952007), dal professionista delegato (tel. 0286465051) o inviando una mail all'indirizzo "[margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net)".

Oltre che nelle forme di pubblicità previste dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per estratto sulle pagine delle edizioni regionali lombarde, destinate alle vendite dei Tribunale del quotidiano Il Corriere della Sera, su Leggo Milano e sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla consultazione dei siti sopra indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità, dal professionista delegato dott.ssa Margherita Degrassi, tel. 0286465051 - mail [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net)", o dal custode giudiziario SIVAG, tel. 0226952007 – mail [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com).

Milano, 13 marzo 2018

Il professionista delegato  
dott.ssa Margherita Degrassi

