

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 Quarta Civile
nel giudizio di divisione **R.G. 57809/2018**
Giudice dott. **Stefano ROSA**

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 del giudizio di divisione suindicato,

- vista l'ordinanza di delega del giorno 8 aprile 2021;
- visto l'art. 591 bis e ss. cod. proc. civ.;
- vista l'ordinanza del giorno 29 dicembre 2021;
- vista la diserzione dei precedenti esperimenti di vendita;
- visto il provvedimento del 14 luglio 2022;

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili oggetto del giudizio di divisione – 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 75.000,00= (settantacinquemila/00)**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate (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.) in busta chiusa ed anonima, nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì) e **comunque non oltre le ore 13,00 del giorno 23 NOVEMBRE 2022.**
- 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 legale dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; 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 n. 57809/2018 R.G.", 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 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 **24 NOVEMBRE 2022 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 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 1.500,00= (millecinquecento/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 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al **professionista delegato** il saldo prezzo di aggiudicazione, le spese necessarie per il trasferimento e le imposte, 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).

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 Legge 28.02.1985 n. 47 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.
- 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) 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.
- g) 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

RODANO (MI) Via DEI TIGLI N. 10/A – FRAZ. MILLEPINI

Piena proprietà di appartamento posto al piano rialzato e seminterrato composto da ingresso, soggiorno, cucina, due balconi, disimpegno due camere, due bagni, censito nel catasto fabbricati del Comune di Rodano al foglio **5**, part. **104**, sub. **2**, piano T-S1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 144 mq., rendita € 309,87.

Coerenze:

dell'appartamento: giardino comune su tre lati, vano scala e pianerottolo comuni;

della cantina: corridoio comune, cantina di terzi, giardino comune, cantina di terzi.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza: Atto di compravendita del 13/11/2007 rep. n. 116730 / racc. n. 42760, in autentica Notaio Giovanni Averoldi, trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 22/11/2007 ai nn. 175817/92576.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Stefano Balconi datata il 27.01.2017, redatta nell'ambito della procedura fallimentare pendente avanti il Tribunale di Monza n. 233/2016, da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente 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:

- Trattasi di appartamento in palazzina di fine anni 60 facente parte di un grande insediamento residenziale con ampio giardino condominiale. L'unità oggetto di stima, in buono stato di manutenzione, risulta ristrutturata nel 2009 e ad oggi è così composta: ingresso, soggiorno, cucina, due balconi, disimpegno, due camere, due bagni. Una scala interna conduce al piano seminterrato con destinazione cantina-lavanderia.
- Non è stato possibile accedere alla copertura per verificare l'eventuale presenza di amianto.
- L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato e seminterrato, interno non indicato, scala unica, ha un'altezza interna di 305 cm circa.
- L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2009.
- PRATICHE EDILIZIE: Licenza di costruzione N. 170/67, intestata a, per lavori di costruzione palazzina, presentata il 04/02/1967, rilasciata il 16/02/1967 con il n. 170/67 di protocollo, agibilità del 08/04/1971 con il n. 170 di protocollo Denuncia di Inizio Attività N. DIA 09/08 e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 22/02/2008 con il n. 1833 di protocollo. Variante DIA 29/09 del 26/05/2009, prot. 4961. Comunicazione di fine lavori prot. 505 del 19/01/2010.
- SITUAZIONE URBANISTICA: Nessuna informazione aggiuntiva
- CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

- CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: BASSA - Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità planimetriche interne oltre le tolleranze di legge. Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per interventi di edilizia libera (articolo 6, comma 2, lettere a) ed e-bis) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e articolo 33, comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: pratica edilizia: €3.000,00; sanzione amministrativa: €1.000,00.
- CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: NESSUNA - L'immobile risulta conforme.
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

AVVISA ALTRESI'

Custode giudiziario dell'immobile è lo stesso professionista delegato che provvederà, anche tramite un suo incaricato, previo accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita l'immobile.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al 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 del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e dei siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net, dal professionista delegato e dal custode giudiziario dott.ssa Margherita Degrassi (tel. 02/86465051 - 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, 20 luglio 2022

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

