

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. 14945/2021
Giudice dott. FEDERICO SALMERI

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 Unico del 23 ottobre 2023;
- 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 163.500,00** (centosessantatremilacinquecento/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 122.625,00** (centoventiduemilaseicento venticinque/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 4 MARZO 2024**.
- 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. 14945/2021**", 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 **5 MARZO 2024 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, **delegato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al **professionista 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

GARBAGNATE MILANESE (MI), VIA PIERO GOBETTI N. 12/F

Piena proprietà di appartamento posto al piano primo, censito nel catasto fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese al foglio **31**, particella **132**, sub. **3**, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, superficie catastale totale mq. 105, totale escluse aree scoperte mq. 101, rendita € 704,96.

Confini da Nord in senso orario: area condominiale contraddistinta alla particella 31 del foglio 31.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza:

- atto di compravendita del 29 marzo 1979 rep. n. 10567 Notaio Palma Memoli, trascritto in data 12 aprile 1979 ai nn. 22061/18363 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1;
- denuncia di successione per causa di morte trascritta in data 18/08/2007 ai nn. 133639/70898, con accettazione tacita di eredità trascritta in data 01/12/2023 ai nn.163034/114165;
- denuncia di successione per causa di morte trascritta in data 16/05/2019 ai nn. 61742/40360, con accettazione tacita di eredità trascritta in data 01/12/2023 ai nn.163035/114166.

Attestato di Prestazione energetica: L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato – Arch. Matteo Marchitelli. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) G (indice 192.81 kWh/m2a).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Laura Nicoletta Bartoli datata 13 aprile 2023 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'abitazione posta al piano primo è composta da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno notte, antibagno con ripostiglio, bagno, due camere da letto e bagno.

- Titoli Autorizzativi:

Dalla visura eseguita dal CTU presso il Comune di Garbagnate Milanese risulta che la costruzione dell'intero complesso abitativo di Via Piero Gobetti 12 è stata autorizzata dal Comune di Garbagnate Milanese alla Immobiliare Cusamino s.p.a. con sede in Milano con Licenza per esecuzione Lavori Edili n. 40/77 del 5 luglio 1977 protocollo n° 3220 e successiva Concessione Edilizia in Variante del 27 maggio 1977 protocollo n° 13513. A conclusione dei lavori è stata emesso Permesso di Abitabilità n° 1/79 del 11 gennaio 1979 relativo a tutto il complesso di Via Piero Gobetti 12.

Successivamente è stata presentata C.I.L.A. in sanatoria n° E/22/0194 l'8 giugno 2022 al protocollo n° 19883 per difformità (mancanza di finestra locale soggiorno e modifiche interne) di cui risulta già avvenuto il pagamento.

Non sono stati trovati altri documenti autorizzativi successivi a quelli citati o presentazione di condoni edilizi.

Le verifiche effettuate dal C.T.U. hanno accertato la regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di divisione.

- L'impianto termico è autonomo ed è costituito da caldaia installata nel 1990 e radiatori. Il CTU ha riscontrato la mancanza del contatore del gas che rende inutilizzabile l'impianto termico.
- Nel complesso l'abitazione si trova in buono stato di manutenzione ad eccezione degli impianti elettrico, gas e termico che risultano datati e non a norma.
- L'appartamento è libero.

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/>, 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 Corriere della Sera edizione Lombardia, su Leggo Milano e sui siti collegati.

Milano, 1[^] dicembre 2023

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

