

dott.ssa Margherita Degrassi
Piazza Castello n. 5
20121 Milano
Tel. 0286465051 – Fax 0286465035
e-mail: margherita.degrassi@studiodegrassi.net
pec: margherita.degrassi@odcecmilano.it

Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione IV Civile
R.G. n. 14161/2021
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 8 settembre 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 **€ 218.325,00=** (duecentodiciottomilatrecentoventicinque/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 € 163.743,75=** (centosessantatremila settecentoquarantatre/75);
- 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 3 FEBBRAIO 2025**.
- 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. 14161/2021**", 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 **4 FEBBRAIO 2025 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 € 4.000,00=.

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, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al **professionista delegato** 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

SAN DONATO MILANESE (MI), VIA CARLO JANNOZZI N. 10

Piena proprietà di appartamento posto al piano primo, con annesso vano cantina al piano interrato e box auto al piano interrato, censiti al N.C.E.U. di San Donato Milese come segue:

- foglio **14**, particella **192**, sub. **5**, via Carlo Jannozzi n. 10, piano 1-S1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6.5, superficie catastale mq. 117 (escluse aree scoperte), rendita € 604,25= (appartamento e cantina);
- foglio **14**, particella **192**, sub. **35**, via Carlo Jannozzi snc, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 16, rendita € 44,62= (box).

Confini da nord in senso orario:

dell'appartamento: altra unità immobiliare, cortile comune e parti comuni, parti comuni e altra unità immobiliare, cortile comune;

del vano di cantina: altro vano di cantina, corridoio comune, altro vano di cantina, parti comuni;
del box auto: altra unità immobiliare box, cortile comune, altra unità immobiliare box, spazio di manovra comune.

Provenienza:

- atto di assegnazione del diritto di superficie in autentica Notaio Pietro Sormani del 22 aprile 1988 rep. n. 58285 / racc. n. 18623, trascritto in data 12 maggio 1988 ai nn. 37368/27207 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2;
- denuncia di successione per causa di morte trascritta in data 11/10/2000 ai nn. 93089/62989;
- contratto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà a rogito Notaio Clara Tabacchi del 17 maggio 2012 rep. n. 70780 / racc. n.6514, trascritto in data 15/06/2012 ai nn. 60961/41453 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2

Attestato di Prestazione energetica: L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato – Ing. Vittorio De Luca. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) F (indice 119.51 kWh/m2a).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Maria Grazia Mina datata 27 gennaio 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 che:

- L'appartamento posto al piano primo è costituito da atrio di ingresso, cucina con ripostiglio ed accesso a terrazzino, soggiorno con accesso al medesimo terrazzino, n. 3 camere, n. 2 bagni disimpegnati da proprio antibagno (dei quali uno cieco ed uno dotato di balconcino). La cantina ha porta in metallo verniciato. Il box ha porta basculante in metallo verniciato.

- Titoli Autorizzativi:

L'edificio di via Carlo Jannozzi n. 10 a San Donato Milanese è compreso in un vasto comparto di edilizia popolare C.I.M.E.P. realizzato dalla Cooperativa "....." a.r.l. negli anni Ottanta del secolo scorso, sulla base della Concessione Edilizia prot. n. 8880 / 1980 – pratica Edilizia n. 1055/80.

La Concessione Edilizia prot. n. 8880 / 1980 risulta emessa in data 7 maggio 1980 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e negozi nel Comprensorio SD 13 del Piano di Edilizia Popolare 167.

La Concessione I in Variante prot. 9035 del 14 settembre 1981 risulta emessa per varianti in corso d'opera consistenti in: modifica per la suddivisione dei negozi, rampe e scale di accesso al piano terra.

La Concessione II in Variante prot. 3101 del 27 maggio 1983 risulta emessa per varianti in corso d'opera consistenti in: tavolati interni agli alloggi, balconi, finestre, cantine, modifiche negozi, rampe e scale di accesso a piano terra e sistemazioni esterne.

La Concessione III in Variante prot. 5709 del 13 giugno 1984 risulta emessa per modifiche tavolati interni dei negozi e sistemazioni esterne al fabbricato.

Circa l'agibilità dell'edificio: nel fascicolo messo a disposizione dal Comune l'iter della pratica di Abitabilità n. 1055 / 1980 non risulta essere stato concluso. Il CTU riferisce di essere stato informato dall'Amministrazione condominiale che sono in atto pratiche di adeguamento alle normative dei Vigili del fuoco, onde poter definire il rilascio (in silenzio assenso) del documento e che, ad oggi, non risulta possibile indicare il preciso importo di spesa della pratica, che verrà ripartito tra i condomini.

- **Conformità Urbanistica:** dall'esame del fascicolo comunale non sono emersi rilievi urbanistici eventualmente sollevati dal Comune. L'edificio di via Jannozzi 10 risulta inquadrato nel vigente P.G.T. del comune di San Donato Milanese quale "TUC-r1" tessuto urbano consolidato residenziale saturo.
- **Conformità Edilizia e Catastale:** dal sopralluogo effettuato all'appartamento, alla cantina e al box - e, nei limiti di esso - dal confronto dello stato di fatto parzialmente accertato con le planimetrie di progetto messe a disposizione dal Comune di San Donato Milanese, **non sono emerse opere abusive. Tuttavia, risultando ad oggi mancante il titolo di abitabilità/agibilità, i beni oggetto della relazione del CTU non possono essere considerati conformi da un punto di vista edilizio.**

Dal sopralluogo effettuato ad appartamento, cantina e box - e, nei limiti di esso – dal confronto dello stato di fatto parzialmente accertato **con le planimetrie catastali reperite, non sono emerse discrepanze.**

In particolare, il CTU ha rilevato che:

- 1) in sede di sopralluogo i beni sono risultati nella loro ubicazione nell'ambito del fabbricato, come progettati ed accatastati;
 - 2) circa la consistenza dell'appartamento il CTU, che non ha avuto accesso alle 3 camere ed al bagno con balcone, ha condotto rilievi metrici nella parte "giorno" e non ha rilevato difformità edilizie o catastali;
 - 3) circa la consistenza del vano di cantina e del box auto, i rilievi metrici sono stati condotti dalle parti comuni senza poter accedere all'interno dei due vani e il CTU non ha rilevato difformità edilizie o catastali.
- L'appartamento è occupato da uno dei comproprietari.

AVVISA ALTRESI'

Custode giudiziario dell'unità immobiliare è stato nominato lo stesso Professionista delegato che provvederà ad accompagnare, previo accordo con l'occupante, 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 Professionista delegato / 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, e-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, 12 novembre 2024

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

