

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. 2041/2018**  
Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa BOTTIGLIERI RITA**

promossa da  
**PENELOPE SPV S.R.L., quale cessionaria di INTESA SANPAOLO 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](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 7 maggio 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 120.000,00** (centoventimila/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 90.000,00** (novantamila/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 13 NOVEMBRE 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. 2041/2018", 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 **14 NOVEMBRE 2019 alle ore 16,00**, 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 2.000,00=.**

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 imposte e 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 :

**OSSONA (MI) – VIA IV GIUGNO SNC** – nel complesso condominiale denominato “Residenza Giardini” nella “Palazzina B”, fabbricato 1, scala 3/c:

Piena proprietà di **appartamento** al piano rialzato composto da soggiorno con angolo cucina e balcone, camera da letto, servizio e ripostiglio, identificato al Catasto Fabbricati al foglio **6**, part. **771**, sub. **5**, cat. A/3, classe 4, piano T, vani 4, superficie totale mq. 75, r.c. Euro 289,22.

Piena proprietà di **locale autorimessa**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio **6**, part. **771**, sub. **20**, cat. C/6, classe 2, P.S1, mq. 29, superficie mq. 29, r.c. Euro 55,42.

*Coerenze dell'appartamento:* appartamento al sub. 6, corridoio comune al sub.1, appartamento al sub.4, cortile comune su due lati

*Coerenze del box autorimessa:* corridoio comune al sub.1, box al sub.19, cortile comune, box al sub.21

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**Provenienza :** Atto di compravendita a rogito Notaio Franco Gavosto in data 8 aprile 2008, Rep. 63868, Racc. 17714, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia, in data 14 aprile 2008 ai nn 7993/4568.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Donatella Borgoglio Motta datata 26 marzo 2019 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:

- Conformità edilizia: NON CONFORME

Pratica Edilizia n. 100/2005 del 20/12/2005 n. Protocollo 8290: lavori per la costruzione di un nuovo complesso residenziale in via IV Giugno - Via Garavaglia, progettato dal professionista Geom. Raimondi Emiliano, lavori eseguiti dalla ditta Fusè Carlo.

Dichiarazione di Abitabilità: è stata presentata domanda per il rilascio del Certificato di Abitabilità in data 22.11.2007 con n. Protocollo 7771 e secondo la regola - silenzio assenso - è stata approvata l'abitabilità il 22.12.2008.

Il perito ha evidenziato che la planimetria catastale differisce dallo stato di fatto. Dalla planimetria dello stato di fatto si evincono le seguenti difformità:

- 1) Eliminazione delle pareti del ripostiglio.
- 2) Creazione al posto del ripostiglio di un secondo locale con la costruzione di due pareti in cartongesso. I lavori sono stati sospesi e quindi non ultimati.
- 3) Creazione nel locale soggiorno di due porzioni di pareti con la formazione di un arco centrale.

Il perito ha quindi rilevato che, per regolarizzare l'immobile, è necessario richiedere un Permesso di Costruire a Sanatoria per opere già eseguite, eliminando il secondo locale e la parete con arco, poiché entrambe le due modifiche non rispettano i rapporti aerotermici e quindi l'appartamento risulta non a norma. Successivamente, ricostruire il ripostiglio riportando l'immobile allo stato di progetto iniziale depositato e approvato dal Comune di Ossona Settore Edilizia privata in data 22.11.2007.

Costi per la sanatoria: il perito ritiene che il costo per le opportune modifiche, presentando la richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria, sia così quantificabile:

- Pratica predisposta da tecnico abilitato: € 800,00 + oneri e spese
- Sanzione da parte del Comune: € 1.032,00
- Costo per i suddetti lavori: si prevede un importo di circa € 2.500,00 per le sotto elencate opere:
  - demolizione pareti secondo locale, parete con arco e trasporto alle PP.DD.
  - ricostruzione del ripostiglio.

- Conformità urbanistica: CONFORME.

- Conformità catastale: DIFFORME.

Alla data del sopralluogo 14.02.2019 l'immobile staggito risulta non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti del NCEU del 24.09.2007 n. MI0801299. Di conseguenza, intervenendo con la demolizione delle opere iniziate non a norma si riporta l'immobile allo stato di progetto approvato e quindi come risulta all'ultima scheda catastale.

- L'appartamento è dotato di impianti elettrico e idrico sottotraccia, le cui certificazioni sono state depositate in Comune.
- L'appartamento è dotato di impianto termico, con radiatori in alluminio di colore bianco. La caldaia per il riscaldamento autonomo e la produzione di acqua calda è posizionata sul balcone. Il relativo libretto di manutenzione non è stato rinvenuto, mentre le certificazioni dell'impianto risultano depositate in Comune.
- L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento con unità esterna e n. 2 split.
- L'immobile è privo di ascensore, ma l'appartamento si trova al piano rialzato ed è accessibile ai soggetti diversamente abili, in quanto risulta installato un servoscale per la prima rampa di scale.
- L'autorimessa presenta dimensioni per alloggiamento di due macchine ed ha una lunghezza di mt. 10,60 circa, una larghezza di mt. 2,70 circa e un'altezza di mt. 2,40 circa, con una porta di servizio con uscita direttamente nel corridoio antistante la scala di accesso all'appartamento.
- L'appartamento è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica con codice identificativo 1516400007112, registrato in data 22/06/12 e valido fino al 22/06/22.

Si segnala che:

- il fabbricato di cui fanno parte detti cespiti è stato edificato sul terreno riportato al foglio 6 p.lla 771 di mq. 408 giusta costituzione del 24.09.2007 protocollo n. MI0801299, il quale deriva dalla p.lla 750 di mq. 5.535 giusto tipo mappale del 18.07.2007 protocollo n. MI0670724, generata dalla p.lla 321 di mq. 10.929 giusto frazionamento del 29.11.2004 protocollo n. MI0786177, derivante dall'accorpamento dell'originaria p.lla 321 di mq. 5.639 con la p.lla 605 di mq. 5.290 giusta variazione del 29.11.2004 protocollo n. MI0786177, quest'ultima derivante proprio dalla p.lla 321 di stessa superficie come sopra riportata giusto frazionamento del 24.02.1988 in atti dal 27.02.1996 n. 2.1/1998, ma determinata ora dall'accorpamento dell'originaria p.lla 321 di mq. 10.900 (in origine di mq. 11.230) con la p.lla 398 di mq. 29 giusta variazione del 24.02.1988 in atti dal 27.02.1996 n. 902402.1/1988.
- l'area sita in Ossona censita al C.T. al foglio 6 con il mappale 750 di Ettari 0.55.35 era stata oggetto della convenzione di Lottizzazione denominata "Vignola" stipulata tra il Comune di Ossona ed i danti causa della società venditrice dell'area con atto in data 23.12.2004 n. 58102/13272 di Repertorio a rogito Notaio Franco Gavosto di Magenta, ivi registrato il 12.01.2005 al n. 7 serie 1 e trascritto a Pavia il 20.01.2005 ai nn. 788/553 ed ai nn. 789/554.

**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 Rita Bottiglieri con provvedimento del 7 maggio 2019.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (già [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), dal professionista delegato / custode giudiziario dott.ssa Margherita Degrassi (tel. 0286465051, mail [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 su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Milano, 15 luglio 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 prominent flourish at the end.