

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. 2345/2013**  
Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa Idamaria Chieffo**

promossa da  
**BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A., ora UBI BANCA 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 delle unità immobiliari oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 29 giugno 2018;
- vista la diserzione dei precedenti esperimenti di vendita;
- visto il provvedimento del sig. Giudice dell'Esecuzione del 28 agosto 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 **unico lotto**.
- 2) **Il prezzo base per le offerte è di Euro 85.000,00=** (ottantacinquemila/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 63.750,00** (sessantatremilasettecentocinquanta/00) – (non saranno considerate valide offerte inferiori a 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 27 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 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 "Proc. Esec. Imm. R.G.E. 2345/2013", 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, 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 **28 NOVEMBRE 2019 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 (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 1.500,00=.**

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 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al **professionista delegato** il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nonché le imposte e le spese necessarie per il trasferimento che verranno indicate allo stesso 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 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 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; 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) 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 (nonché referente della procedura).

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### **LOTTO N. 1 :**

#### **CORSICO (MI) Via SANT'ADELE N. 69**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra, composta da un negozio a quattro luci, un retro negozio, un disimpegno, un bagno, un piccolo deposito / ripostiglio ed un locale cantina al piano interrato (collegato direttamente al piano soprastante mediante una scala in muratura; tale cantina fruisce inoltre un accesso dal corridoio comune del piano cantine) il tutto identificato al catasto fabbricati al foglio **18**, part **562**, sub. **701**, via Sant'Adele 69, piano T-S1, categoria C/1, classe 5, consistenza 63 mq, sup. cat. 89 mq., rendita € 1.236,40.

#### **Confini:**

*del negozio:* da Nord in senso orario e in linea di contorno: proprietà di terzi, area comune, via F.lli Kennedy, via Sant'Adele e proprietà di terzi.

*della cantina:* da Nord in senso orario e in linea di contorno: proprietà di terzi per due lati, parti comuni per i restanti lati.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**Provenienza** : atto di compravendita del 27/06/2007 rep. n. 47409 / racc. n. 8254, in autentica Notaio Maurizio Attilio Conte di Corsico, trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 03/07/2007 ai nn. 103185/54009.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Giuseppe Bellia datata il 18.04.2018 (pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet di seguito indicati) 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 quanto segue:

- La costruzione del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata iniziata anteriormente al 1967;
- Numero pratica: N° 1890 P.E. 128/1962. Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità. Per lavori: Costruzione di n. 3 fabbricati ad uso di civili abitazioni con negozi, uffici e laboratori. Oggetto: Nuova costruzione. Abitabilità/agibilità in data 08/09/1964 al n. di prot.-
- Numero pratica: P.E. 61/1980. Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia. Per lavori: Demolizione di tavolati interni e spostamento di servizio igienico. Oggetto: Autorizzazione Edilizia. Presentazione in data 25/02/1980 al n. di prot. -. Rilascio in data 12/05/1980 al n. di prot. 3069
- Numero pratica: N. 289/2000. Tipo pratica: Opere interne ai sensi dell' art. 26 Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Per lavori: Costruzione scaletta interna per collegare negozio con archivio s.p.p.- costruzione gradini più bassi alle tre porte di accesso al negozio senza uscire dai limiti di proprietà e collocazione pareti mobili. Oggetto: Opere interne. Presentazione in data 07/11/2000 al n. di prot. 21872. Per tale pratica edilizia e' stata presentata la comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo in data 18-12-2000 al n. 26577 di protocollo.
- Numero pratica: N. 1032/2004. Tipo pratica: Concessione In Sanatoria. Per lavori: Ridistribuzione spazi con creazione secondo bagno all' interno dell' ufficio annesso al negozio esistente. Oggetto: Concessione In Sanatoria. Presentazione in data 23/11/2004 al n. di prot. 21608. Rilascio in data 01/09/2006 al n. di prot.
- Numero pratica: N. 107/2007. Tipo pratica: Permesso Di Costruire In Sanatoria. Per lavori: sanatoria di varie difformità rispetto a quanto autorizzato, tra cui frazionamento canti-na in due unità. Oggetto: Opere minori. Presentazione in data 26/04/2007 al n. di prot. 7006. Rilascio in data 11/05/2007 al n. di prot. 8266.
- Numero pratica: N. 164/2007. Tipo pratica: D.I.A.. Per lavori: Modifiche interne ed esterne negozio pasticceria via Sant'Adele 69. Oggetto: Manutenzione straordinaria. Presentazione in data 21/06/2007 al n. di prot. 10428.

A seguito della presentazione della suddetta D.I.A. il Comune di Corsico, in data 12-07-2007 con protocollo N. 11956, attestava la chiusura del procedimento amministrativo di verifica progettuale con esito favorevole.

A seguito dei colloqui intercorsi da parte del CTU presso l'Ufficio Tecnico di Corsico di via Vigevanese n. 15 e' emerso che non e' stata depositata la comunicazione di fine lavori e l'accatastamento dell' immobile. Per cui verrà applicata una sanzione di circa € 516,00 per mancata presentazione della comunicazione di fine lavori oltre a € 516,00 per mancata presentazione dell'accatastamento, delle di-chiarazione di conformità degli impianti etc., per un totale di € 1.032,00. Dovranno essere a tale importo sommati € 1.000 di costi professionali per la predisposizione e la presentazione di tali documenti per un importo complessivo di € 2.000 circa.

Oneri totali: € 2.000.

- Conformità urbanistica: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stata realizzata una parziale controsoffittatura nel retro-negozio. Regolarizzabili mediante demolizione della controsoffittatura non indicata nelle tavole di progetto. Oneri totali: € 500,00.
- Conformità catastale: NO. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito delle ultime due pratiche edilizie (Concessione in Sanatoria n. 107/2007 rilasciata in data 11/05/2007 e Denuncia Inizio Attività n. 164/2007 del 12/07/2007) non è stata presentata al NCEU di Corsico alcuna denuncia di variazione catastale con DOCFA. Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale con Docfa. Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna.
- Oneri totali: € 1.000.
- Si pone a conoscenza che il suddetto immobile deriva dalle due unità identificate al mappale 562 sub. 4 e 5 a seguito di variazione per fusione del 17-01-2001 in atti dal 17-01-2001 con il numero di protocollo 46567.
- L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili; si evidenzia però che le dimensioni interne dell'unico bagno di cui è dotata l'unità immobiliare non consentono l'accessibilità a persone diversamente abili ed il bagno non possiede nemmeno il requisito di adattabilità, intesa come accessibilità differita, cioè come possibilità nel tempo di rendere gli spazi agevolmente fruibili anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale;
- Impianto elettrico: Esiste impianto elettrico: SI. Epoca di realizzazione/adequamento: presumibilmente anno 2005. Impianto non a norma. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
- Riscaldamento: Esiste impianto di riscaldamento: SI. Tipologia di impianto: centralizzato
- Epoca di realizzazione: anni 1962-1964 e successivi adeguamenti. Impianto non a norma. Non esiste la dichiarazione di conformità.
- Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.
- Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
- Non esiste impianto antincendio. Non esiste certificato prevenzione incendi.
- L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.
- L'unità è attualmente libera da persone.

### **AVVISA ALTRESI'**

Custode giudiziario degli immobili è stato nominato lo stesso Professionista delegato che provvederà ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati, a visitare gli stessi. 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 Idamaria Chieffo con provvedimento del 29 giugno 2018.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione del Portale delle Vendite Pubbliche e dei siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), dal custode giudiziario / professionista delegato 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, 5 settembre 2019

Il professionista delegato  
dott.ssa Margherita Degrassi

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Margherita Degrassi". The signature is written in a cursive style with some flourishes.