

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. 1158/2018**  
Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

promossa da  
**BANCO BPM S.P.A.**  
quale mandataria di BPM 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 8 ottobre 2019;
- vista la diserzione dei precedenti esperimenti di vendita;
- visto il provvedimento del GE del 29 giugno 2022;
- 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 70.000,00** (settantamila/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 52.500,00** (cinquantaduemilacinquecento/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 14 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 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. 1158/2018**", 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 **15 NOVEMBRE 2022 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; 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 1.300,00=.** 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.

9) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al **professionista delegato** il saldo prezzo di aggiudicazione, le spese necessarie per il trasferimento che verranno indicate allo stesso 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 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 UNICO

#### TREZZANO ROSA (MI) – VIA GIUSEPPE VERDI N. 10

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- **appartamento** ad uso abitazione posto al secondo piano, composto da due locali oltre a servizio igienico e balcone su un livello, con annessi tre locali ad uso **soffitta** posti al terzo piano collegati da scala interna, identificato al foglio **2**, particella **196**, subalterno **13**, via S. Bartolomeo snc, P. 2-3, cat. A/3, Classe 6, consistenza vani 3,5, rendita euro 177,14.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: area comune su due lati, proprietà di terzi e vano scala comune, proprietà di terzi;

Coerenze della soffitta, da nord in senso orario: area comune su due lati, proprietà di terzi su due lati.

- **vano ad uso autorimessa privata** posto al piano interrato, identificato al foglio **2**, particella **196**, subalterno **26**, via S. Bartolomeo snc, P. S1, cat. C/6, Classe 4, consistenza mq. 14, rendita euro 36,88.

Coerenze del box, da nord in senso orario: proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi, terrapieno.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**Provenienza:** Atto di compravendita in data 19/11/2004, a rogito Dott. Tacchini Valerio al Rep. 36844/4223, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 26/11/2004 ai nn. 171972/89969.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Anita Temellini datata 23 luglio 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:

- L'edificio è stato edificato a partire dal 1992.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Trezzano Rosa, il perito ha reperito i seguenti documenti: Concessione edilizia n. 38/92 rilasciata il 15/09/1992 per "edificio commerciale-residenziale"; Concessione edilizia n. 101/93 rilasciata il 09/12/1993 per "variante alla C.E. n. 38/92"; Concessione edilizia n. 60/94 rilasciata il 14/09/1994 per "variante alla C.E. n. 38/92"; Concessione edilizia n. 31/96 rilasciata il 06/06/1996 per "suddivisione interna fabbricato esistente"; Certificato di abitabilità del 13/01/1996.

Il perito ha rilevato i seguenti scostamenti:

- al piano secondo: realizzazione di disimpegno per accedere al locale destinato a camera;
- al piano terzo (soffitta): costruzione di un servizio igienico e di una parete in cartongesso a formazione di tre camere da letto.

L'esperto ha esposto le seguenti due possibilità per ottenere la conformità edilizia:

1. Ripristino dell'unità immobiliare come da pratiche depositate all'Ufficio Tecnico, con demolizione opere realizzate in assenza di permesso rilasciato dal comune al piano sottotetto e demolizione disimpegno al piano secondo. Rimessa in pristino dell'unità immobiliare a corpo € 6.000,00;
  2. Ripristino dell'unità immobiliare come al punto 1, ad esclusione dell'antibagno. Rimessa in pristino dell'unità immobiliare a corpo € 4.500,00. Regolarizzazione antibagno (pratica edilizia e catastale) € 1.500,00.
- L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:
    - impianto a gas per uso cucina;
    - impianto elettrico sottotraccia, funzionante (certificazioni non conosciute);
    - impianto citofonico funzionante;
    - impianto termico autonomo con radiatori a parete;
    - impianto di condizionamento, solo nel soggiorno.
  - L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,70 m. La soffitta ha un'altezza interna che varia da 0,83 m a 3,31 m.
  - Alla data di accesso l'immobile risultava occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia comprendete un figlio minorenni.

#### **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 Idamaria Chieffo con provvedimento dell'8 ottobre 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.tovoaste.it](http://www.tovoaste.it), [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 sul Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Milano, 11 luglio 2022

Il professionista delegato  
dott.ssa Margherita Degrassi

