

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. 2239/2010**  
Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa Simona Caterbi**

promossa da  
**IMMOBILIARE MAPO S.R.L.**

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 22 marzo 2016;
- visto il provvedimento di sostituzione del professionista delegato del sig. Giudice dell'esecuzione in data 27 gennaio 2017;
- visti i provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione del 22 febbraio 2018, del 9 aprile 2018, del 7 febbraio 2020 e del 27 gennaio 2022;
- vista la diserzione dei precedenti esperimenti di vendita;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dell'11 ottobre 2023;
- 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 **n. 2 lotti**.
- 2) Il **prezzo base** dei lotti viene così fissato:

**LOTTO 2 – SOTTOTETTO A DESTINAZIONE MAGAZZINO (sub 771): euro 18.000,00**  
(diciottomila/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 13.500,00** (tredicimilacinquecento/00);

**LOTTO 3 – APPARTAMENTO IN SOTTOTETTO (sub 795): euro 33.840,00**  
(trentatremilaottocentoquaranta/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 25.380,00** (venticinquemilatrecentottanta/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 25 SETTEMBRE 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 alla "Proc. Esec. Immob. Trib. di Milano R.G.E. n. 2239/2010", 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 **26 SETTEMBRE 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;

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 500,00= per il Lotto 2;**

**euro 1.000,00= per il Lotto 3.**

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 residuo prezzo (detratto l'importo per cauzione già versato), le imposte, 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).

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. 2:**

#### **TRUCCAZZANO (MI) – FRAZIONE ALBIGNANO - VIA CONTI ANGUISSOLA N. 5**

Sottotetto a destinazione magazzino con accesso da scala condominiale, composto da unico locale con due piccoli balconi in falda, identificato al catasto fabbricati al foglio 4, particella 54, subalterno 771, Piano 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 105 mq., Rendita Catastale € 249,45. Confini: vano scala comune, cortile, altra proprietà, via Conti Anguissola.

### **LOTTO N. 3**

#### **TRUCCAZZANO (MI) – FRAZIONE ALBIGNANO - VIA CONTI ANGUISSOLA N. 5**

Appartamento in sottotetto con accesso da scala condominiale, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno illuminato e areato naturalmente tramite finestre a tetto, privo di disimpegno, identificato al catasto fabbricati al foglio 4, particella 54, subalterno 795, Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 216,91.

Confini: altra unità proprietà di terzi, cortile, vano scala comune, via Conti Anguissola per due lati. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**Provenienza :** Atto di compravendita a rogito Notaio Farhat Jean-Pierre, in data 2 dicembre 2003, Rep. 146982, Racc. 38738, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 3.12.2003 Serie 1T, n. 20516 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano 2, in data 15 dicembre 2003 ai nn. 180981/106108 (relativamente agli immobili contraddistinti al fg. 4, mapp. 54 sub. 504/510/511) ed ai nn. 180982/106109 (relativamente agli immobili contraddistinti al fg. 4, mapp. 54 sub. 731/733/734, immobili gravati da servitù di passo pedonale in favore dei sub. 707/718).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Paolo Delfino depositata in data 06.11.2015 da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente (sito Internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)) 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:

- Il sottotetto a destinazione magazzino (LOTTO 2) è illuminato e areato tramite ampie velux ed è privo di finiture quali sottofondi, pavimenti e impianti etc. e finiture in generale e da tempo in stato di abbandono. L'altezza interna calcolata al rustico del solaio (privo di sottofondo, circa 15cm) è di mt. 2,64 al sotto trave. Lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, non corrisponde a quanto rappresentato dalla scheda catastale, nella quale non sono riportati i due balconi presenti e alcuni tavolati interni; i costi presunti per la regolarizzazione edilizia, calcolati in € 3.400,00. Tali costi sono puramente indicativi e frutto di una stima di massima. E' onere del futuro acquirente verificarne la veridicità e la fattibilità di quanto sopra descritto. In caso di recupero sottotetto ai fini abitativi dovrà essere presentata richiesta presso il Comune di Truccazzano con pagamento dei previsti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Tale verifica è demandata al futuro acquirente.

L'immobile è privo di accessori quali cantine e/o posto auto/box.

- L'appartamento in sottotetto (LOTTO 3) è illuminato e areato da finestre in copertura (velux) e dalle porte finestre di accesso ai due balconi in falda; sono presenti due finestre ad oblò nella zona soggiorno e nella camera. I lavori ristrutturazione sono stati interrotti da tempo. Lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, non corrisponde a quanto rappresentato dalla scheda catastale; in particolare, il tetto è stato realizzato in difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale e il bagno è privo di antibagno. I costi presunti per la regolarizzazione edilizia, calcolati in € 6.050,00. Tali costi sono puramente indicativi e frutto di una stima di massima. E' onere del futuro acquirente verificarne la veridicità e la fattibilità di quanto sopra descritto. Alcune pareti presentano tracce di infiltrazioni d'acqua, in particolare in prossimità di porte finestre e velux con parziale distacco di finitura superficiale. L'immobile è privo di accessori quali cantine e/o posto auto ed è privo di ascensore.

Sulla scorta di quanto sopra evidenziato, non avendo potuto visionare l'ultima pratica edilizia presentata e tenendo conto che la scheda catastale non rispecchia quanto riscontrato in loco, il sottoscritto ritiene che per la regolarizzazione del bene sia necessario presentare Pratica Edilizia in Sanatoria previa presentazione di richiesta Autorizzazione Paesaggistica in quanto trattasi di immobile soggetto a vincolo (ambito storico e testimoniale di pregio).

- Si segnala che in data 21/02/2007, la Procura della repubblica, nella persona del Pubblico Ministero Dott.ssa Grazia Colacicco ha chiesto l'immediata consegna della pratica edilizia completa di ogni atto ed allegato relativa all'immobile sito in Truccazzano (MI) località Albignano D'Adda alla Via Anguissola, area denominata "ex Geas" di proprietà della Società ..... (ovvero ..... e .....), oggetto di intervento edilizio di recupero. (P.P. n. 4795/05 R.G.N.R. Mod. 45). In data 21/02/2007 viene acquisito il fascicolo come da verbale di acquisizione ed in data 05/09/2008 ne ordina la restituzione, avvenuta il 18/09/2008.
- Il Condominio ha incaricato un tecnico abilitato al fine di chiarire e definire la questione burocratica relativa a tutti gli immobili residenziali posti nel sottotetto per i quali era stato chiesto il recupero ai fini residenziali.

Nella certificazione notarile si precisa che il subalterno 795 deriva dal subalterno 770 e che i subalterni 752, 771 e 770 derivano dai subalterni 504, 510, 511, 731, 733, 734.

Il Custode Giudiziario SIVAG S.p.A. in data 16/05/2024 ha provveduto, tramite ditta specializzata, alla pulizia e alla disinfestazione dei locali del LOTTO 3, ove ha altresì installato un impianto per l'allontanamento dei piccioni.

Gli immobili sono liberi e le chiavi d'accesso sono in possesso del Custode Giudiziario SIVAG S.p.A..

### **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.

#### **AVVISA ALTRESI'**

Custode Giudiziario degli immobili è stata nominata la S.I.V.A.G. – Tel. 0226952007, mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com), che provvederà ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati all'acquisto, a visitare gli stessi.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato.

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.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), dal professionista delegato dott.ssa Margherita Degrassi (tel. 0286465051, mail [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net)) o dal custode giudiziario S.I.V.A.G. (tel. 0226952007, mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com)).

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 giugno 2024

Il professionista delegato  
dott.ssa Margherita Degrassi

