

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. **Roberto ANGELINI**

Professionista delegato e Custode **Avv. Carlo BOSSI**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura di esecuzione immobiliare **R.G.E. 639/2022**

promossa da:

- **CONDOMINIO ERMIGLI** di Trezzo sull'Adda, c.f. 91564010154;

contro

- *omissis* -

Il sottoscritto Avv. Carlo Bossi, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 12/06/2025;

- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **7 Ottobre 2025**, alle ore **16,00**, presso il suo studio a **Milano, Via Pier Lombardo n. 7**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

dell'immobile pignorato - *infra* descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate;

* * * * *

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 97.000,00** (novantasettemila/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, negli orari di ufficio, **esclusivamente** il giorno **6 Ottobre 2025** dalle ore **10,00** alle ore **13,00** **in busta chiusa** presso lo studio dell'Avv. Bossi a **Milano, Via Pier Lombardo n. 7**;

modalità dell'offerta

l'offerta (in bollo da € 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **RGE 639/2022**;
- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio, particella e subalterno);
- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale;
- **qualora offerente fosse una persona giuridica societaria**, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta), dovrà essere allegato certificato aggiornato del Registro delle Imprese e statuto vigente e/o copia dell'eventuale procura notarile;
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto (in caso di aggiudicazione dovrà essere esibita copia autentica della relativa procura speciale notarile);
- **qualora offerente fosse un cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza e/o carta di identità italiana e **permesso di soggiorno** in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità; in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo

prezzo;

- l'indicazione della somma offerta;
- assegno circolare non trasferibile, intestato "**Tribunale di Milano - RGE 639/2022**", portante **cauzione** non inferiore ad **un decimo della somma offerta**.

Le offerte, da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno 120 giorni, **saranno considerate valide ed efficaci se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base**, nella fattispecie pari ad **Euro 72.750,00** (settantaduemilasettecentocinquanta/00).

4) il giorno **7 Ottobre 2025**, alle ore **16,00** è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di Euro 2.000 (duemila)**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara, non arrivino al prezzo base d'asta.

5) l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al professionista delegato il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati "**Tribunale di Milano – RGE 639/2022**" o bonifici bancari;

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, la metà del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà.

6) l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o 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.

7) Si precisa che, siccome gli immobili oggetto della vendita sono vincolati a favore della Tutela dei Beni Ambientali, come beni di interesse storico artistico, ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089 e attualmente quindi a norma del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" Artt. 59 e 60, a seguito di Decreto in data 11/06/1984, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Milano 2 con note in data 23/03/1988 ai nn. 24109/17696, nn. 24110/17697, 24111/17698, nn. 24112/17699, nn. 24113/17700, nn. 24114/17701 e nn. 24115/17702, il trasferimento degli immobili è sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione di cui al primo comma dell'art. 60 del menzionato D.Lgs. 42/2004, da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali o degli altri enti previsti dalla legge nel termine di sessanta giorni di cui al combinato disposto degli artt. 61 e 59 del citato D.Lgs. (o nei diversi termini stabiliti dalla legge);

8) L'Esperto Arch. Franco Angelico, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che *"la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967"* ha quindi indicato i provvedimenti edilizi reperiti presso i competenti Uffici del Comune di Trezzo sull'Adda premettendo quanto segue:

"Gli immobili oggetto di stima sono sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", (DM 11.06.1984):

Comparto vincolato - Trezzo sull'Adda (MI) – Villa Rolla

Gli immobili oggetto di stima sono oggetto della Convenzione Edilizia per l'attuazione del piano di recupero denominato "Via Ermigli" (Convenzione edilizia stipulata con il predetto Comune nel 2001, con atto a rogito Notaio Giovanni Battista Mattarella in data 16/10/2001 rep. nn. 47245/7406, trascritto a Milano 2 in data 05/11/2001 ai nn. 116532/74134). Ha quindi indicato i seguenti provvedimenti amministrativi, elencandoli come segue

"PRATICHE EDILIZIE INDICATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA:

Le porzioni di fabbricato PREESISTENTI, oggetto di parziale demolizione, ristrutturazione e recupero, sono state edificate in data anteriore al 01/09/1967, successivamente sono stati effettuati interventi edilizi per i quali sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- *Dal Comune di Trezzo sull'Adda (MI):*
 - *Licenza Edilizia del 20/12/1976 prot. n. 9777 R.C. 221/76;*
 - *Concessione Edilizia del 04/10/1991 prot. n. 6885 R.C. 90/91, e successiva Variante del 07/05/1993 prot. n. 4079 R.C. 65/93;*
 - *Concessione Edilizia del 25/08/2000 n. 146/2000 prot. n. 15713/52;*
- *Dal Ministero dei Beni Culturali e Ambientali:*
 - *Nulla Osta del 09/02/1991 prot. n. 1304, e successivo Nulla Osta del 08/03/1993 prot. n. 184;*
 - *Per adozione di misura d'urgenza e ripristino è stata notificata al predetto Comune*
- *Ordinanza del 20 e 22/10/1992 prot. n. 15971 rep. n. 15919.*

La ricostruzione e il recupero del compendio in oggetto è stata effettuata a seguito dei seguenti provvedimenti:

- *Dal Comune di Trezzo sull'Adda (MI):*
 - *P.E. n. 51/2002: Concessione Edilizia del 23/04/2002 prot. n. 8940/52 PG n. 10934/02, per recupero e ricostruzione edifici "Gemma" in Via Ermigli n. 2;*
 - *P.E. n. 121/2002: Concessione Edilizia del 02/09/2002 prot. n. 18871/52 PG n. 9529/02, per opere di demolizione e ricostruzione edificio in Via Ermigli;*
 - *Pratica D.I.A. n. 1124/2003: D.I.A. del 25/03/2003 PG n. 6051/03, per nuova costruzione, realizzazione box interrati a immobile in Via Ermigli, già oggetto di C.E. n. 121/2002;*
 - *Pratica PdC n. 31/2006: Permesso di Costruire in sanatoria del 18/05/2006 PG n. 19934/2005, per Variante alla C.E. n. 51/2002 e D.I.A. n. 1124/2003 in Via Ermigli*

n. 2, con Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità del 16/06/2006 prot. n. 12203 e 12195;

- Certificato di Agibilità del 04/10/2006 prot. n. 19136;

• Dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano:

- Nulla Osta del 23/04/2003 prot. n. 6405, del 04/11/2003 prot. n. 17404, del 07/09/2005 prot. n. 12007

PRATICHE EDILIZIE – REPERITE PRESSO IL PROFESSIONISTA INCARICATO:

Preso atto di tutto quanto sopra, altresì, e, nel caso di specie, preso atto che la Società dante causa dell'attuale Proprietà ha apportato successive modifiche - demolizione parziale e recupero dei preesistenti fabbricati, l'esperto si è prodigato dapprima e necessariamente all'individuazione della/e pratica/che edilizia/e esistente/i, relazionandosi, nel caso specifico, con il Professionista incaricato, su richiesta dell'esperto, e previo consenso, al fine di individuare le pratiche catastali e Comunali redatte, per quanto possibile, ricevendo collaborazione fattiva; conseguentemente, si descrive di seguito la documentazione rinvenuta inerente alla/e istanza/e edilizia/e presentata/e presso il predetto Comune:

- Pratica PdC n. 31/2006: Permesso di Costruire in sanatoria del 18/05/2006 PG n. 19934/2005, per Variante alla C.E. n. 51/2002 e D.I.A. n. 1124/2003 in Via Ermigli n. 2;

- Certificato di Agibilità del 04/10/2006 prot. n. 19136.”

Passando, quindi, alla conformità edilizia e catastale l'esperto ha precisato quanto segue:

“Dall'analisi della documentazione acquisita ... l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto non è conforme alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.” Ha quindi proceduto ad elencare le difformità nel modo seguente:

PORZIONE A (a sx dall'ingresso principale) al piano terra/rialzato:

le difformità edilizie e catastali della Porzione A suddetta riguardano essenzialmente la presenza di una zona soppalcata (parziale soggiorno/cucina e bagno) realizzata con una struttura portante in ferro e legno avente una altezza sotto il soppalco di 2,20 mt., ovvero, l'assenza della parete sottostante della zona soppalcata, altresì, riconducibili alla presenza di un vano ripostiglio (sotto scala comune);

- **PORZIONE B** (a dx dall'ingresso principale) al piano rialzato:

le difformità edilizie e catastali della Porzione B suddetta sono riconducibili all'assenza delle pareti di cui al ripostiglio e dell'antibagno, nonché, della parete del bagno allineata al muro perimetrale, altresì, alla presenza di una porzione di parete tra il soggiorno, spazio cucina e ingresso, a formazione di uno spazio letto aperto.” indicando, altresì, i costi per la regolarizzazione in complessivi Euro 2.000,00 (cfr. pag. 11 dell'elaborato peritale.

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice dell'esecuzione;

9) Stato occupativo: l'immobile risulta essere occupato dal debitore esecutato in assenza di titolo opponibile alla procedura e pertanto è libero ai fini della presente procedura.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **TREZZO SULL'ADDA**, Via Barnabò Visconti n. 5:

- appartamento ad uso abitazione suddiviso in due porzioni immobiliari distinte,

ciascuna con accesso indipendente, ovvero, separate da uno spazio comune al sub. 722 (b.c.n.c. ingresso comune ai subb. 729-730) composto, come da scheda catastale attuale acquisita, come segue:

Porzione A (a sx dall'ingresso principale): locale d'abitazione, locale antibagno e servizio;

Porzione B (a dx dall'ingresso principale): ingresso/locale soggiorno/letto/angolo cottura, ripostiglio, antibagno e servizio;

il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune, come segue:

- foglio **9**, particella **109** subalterno **729**, Via Visconti Barnabò, piano S1, categoria A/2, classe 3, consistenza: 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 62 m², Totale escluse aree scoperte 62 m², Rendita Euro 298,25;

Coerenze: in contorno da Nord in senso orario:

- Porzione A (a sx dall'ingresso principale): Via Visconti, proprietà di terzi, unità immobiliare di terzi al sub. 730, beni comuni al sub. 722;

- Porzione B (a dx dall'ingresso principale): Via Visconti, beni comuni al sub. 722, unità immobiliare di terzi al sub. 737, unità immobiliare di terzi al sub. 736.

* * * * *

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sull'incanto e le visite all'immobile rivolgersi al professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Carlo BOSSI, Via Pier Lombardo n. 7, 20135 Milano, tel. 02 2047665 e fax 02 36764103 - mobile 339 4846087 - avv.bossi@studiolegalebossigenna.it

Per l'esame della perizia consultare il sito internet www.pvp.giustizia.it.

Milano, 16/06/2025

Avv. Carlo Bossi

