

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa **Maria BURZA**

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

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Nelle procedure di espropriazione immobiliare riunite **R.G.E. 357/2020**  
promosse da:

- *omissis*

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 ottobre 2020 e la  
successiva integrazione del 15/10/2021;

- gli articoli 591 bis, 570 e 576 c.p.c.;

- l'ulteriore provvedimento del G.E. assunto in data 29/03/2023;

considerato

- che gli esperimenti di vendita dei due lotti effettuati in data 12/05/2022 sono andati  
deserti, come da verbale del sottoscritto delegato debitamente depositati in  
Cancelleria;

- che, stante la peculiarità connessa alla presenza di un sequestro penale, benché  
successivo al pignoramento, non deve procedersi a versamenti ex art. 41 T.U.B.,  
come disposto dal G.E.;

- che il G.E. ha precisato, nel provvedimento di delega, che *“la presenza di sequestro  
successivo non osta alla vendita e può procedersi quindi alla stessa. Appare in ogni  
caso opportuno e doveroso che il delegato precisi espressamente, all'interno  
dell'avviso di vendita, che i due beni immobili pignorati sono stati anche oggetto di  
sequestro preventivo penale in data successiva al pignoramento; che il sequestro  
penale NON può essere cancellato dal giudice della esecuzione e che  
l'aggiudicatario/acquirente, dovrà richiedere al giudice penale la cancellazione del  
sequestro medesimo allegando prova della buona fede nell'acquisto (come disposto  
nella sentenza riportata); in ogni caso sarà onere del delegato, in occasione di ogni  
vendita, notificare della stessa l'erario che ha provveduto alla trascrizione del  
sequestro, nonché la Avvocatura dello stato, con invito all'intervento in giudizio.”*

Considerato altresì

- che con provvedimento in data 24/03/2023 il G.U.P. presso il Tribunale di Pavia  
dott. Luigi Riganti, ha ordinato la cancellazione totale delle trascrizioni dei sequestri  
preventivi;

- che la presentazione degli annotamenti di cancellazione, è in corso di esecuzione da  
parte del custode;

**AVVISA**

che il giorno **20 luglio 2023**, a partire dalle ore **14,30**, presso il suo studio in **Milano**,  
**Via Pier Lombardo n. 7**, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**(offerte in busta chiusa)**

degli immobili pignorati - *infra* descritti - con le modalità e alle condizioni di seguito  
dettagliate;

\* \* \* \* \*

**MODALITA' DELLA VENDITA**

1) la vendita avrà luogo in due lotti;

2) i prezzi base sono i seguenti:

### **Lotto 1**

Appartamento e box in Comune di Rho, Via Aldo Moro n. 4: **Euro 88.000,00** (ottantottomila/00);

### **Lotto 2**

Appartamento e box in Comune di Milano, Via Pericle Negrotto n. 43: **Euro 108.000,00** (centotottomila/00);

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, negli orari di ufficio, **esclusivamente** il giorno **19 luglio 2023** dalle ore **10,00** alle ore **13,00** in busta bianca chiusa priva di qualsiasi segno di riconoscimento presso lo studio dell'Avv. Bossi a **Milano, Via Pier Lombardo n. 7**;

modalità dell'offerta

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

- il numero della procedura esecutiva **RGE 357/2020**;
- il lotto di riferimento;
- 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;
- l'indicazione della somma offerta;
- assegno circolare non trasferibile, intestato "**Avv. Carlo Bossi - RGE 357/2020**", 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:

- per il Lotto 1 ad Euro 66.000,00;
- per il Lotto 2 ad Euro 81.000,00;

4) il giorno **20 luglio 2023** alle ore **14,30**, 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 1.500 (millecinquecento) per il lotto 1, di Euro 2.000 (duemila) per il lotto 2**. Gli immobili saranno aggiudicati al maggiore offerente di ciascun lotto 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 gli immobili verranno assegnati 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 raggiungano il prezzo base d'asta.

5) entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare al professionista delegato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato 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) gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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) L'esperto Ing. Maria Luisa Brusa, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato quanto segue:

- relativamente all'immobile sito in Rho, Via Aldo Moro n. 4, ha indicato i seguenti provvedimenti amministrativi: *“Concessione edilizia N. 223/1989 del 07/03/1990 per lavori di: Costruzione di un edificio ad uso residenziale – Edificio “D” Intestata Paros S.p.a. Abitabilità (oggi agibilità) con rilascio autorizzazione in data 26/05/1997.”*

- relativamente all'immobile sito in Milano, Via Pericle Negrotto n. 43, ha precisato le seguenti difformità dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi: *“rimozione della parete nella camera a delimitazione della cabina armadio; rimozione della parete interna del bagno posta sotto il lucernario; le dimensioni del lucernario rilevate risultano essere di cm. 40 x 80, mentre la rappresentazione grafica riporta un lucernario di larghezza maggiore.”*. Ha poi fatto menzione dell'atto di provenienza, precisando che dal medesimo risulta *“che le opere di costruzione della casa di cui l'unità immobiliare in questione fa parte, sono state iniziate prima del 01/09/1967 e che successivamente è stata presentata al Comune di Milano DIA onerosa ai sensi della L.R. n. 22/99 in data 01/12/2003 W.F. 8498 relativamente alla quale è stata presentata dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale in data 19/04/2006 PG 384235/2006.”*

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

8) in relazione allo stato di possesso degli immobili, si precisa che l'immobile di Rho risulta abitato dell'esecutato e dalla sua famiglia, mentre l'immobile di Milano è attualmente libero e le chiavi sono in possesso del custode.

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### Lotto 1

nel complesso immobiliare sito in Comune di **RHO Via Aldo Moro n. 4**: costituito da cinque edifici distinti negli atti progettuali con le lettere “A”, “B”, “C”, “D” e “E” la proprietà delle porzioni immobiliari site nell'edificio “D”, e precisamente: appartamento al piano settimo della scala D, contraddistinto con il numero interno 25, composto da tre locali, cucina, disimpegni, due bagni e un balcone, con annesso vano di solaio al piano decimo, e da un box garage ad uso autorimessa privata al piano primo interrato.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rho, come segue:

- foglio **14**, particella **444**, subalterno **26**, Via Aldo Moro, piano 7-10, interno 25, edificio D, categoria A/2, classe 3, consistenza: vani 5,5, superficie catastale totale mq. 88, Totale escluse aree scoperte mq. 86, rendita euro 695,93;

- foglio **14**, particella **444**, subalterno **39**, Via Aldo Moro, piano S1, edificio D, categoria C/6, classe 6, consistenza: mq. 22, superficie catastale totale mq. 22, rendita euro 117,03;

Confini da nord in senso orario:

. dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi sub. 29, vano scale e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di terzi sub. 27, prospetto su cortile comune per i restanti lati;

. del vano solaio: corridoio di accesso, solaio di proprietà di terzi n. 24, muro perimetrale, solaio di proprietà di terzi n. 26;

. del box garage: corridoio comune, box garage di proprietà di terzi sub. 38, parti comuni, box garage di proprietà di terzi sub. 40:

Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi di legge e di regolamento.

### **Lotto 2**

In Comune di **MILANO**, Via **Michele Pericle Negrotto n. 43**: appartamento sito al piano secondo-sottotetto, composto di due locali e servizi e box-autorimessa sito nel cortile.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

- foglio **92**, particella **33**, subalterno **709**, Via Michele Pericle Negrotto n. 43, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 45 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 45 m<sup>2</sup>, rendita euro 247,90;

- foglio **92**, particella **122**, Via Michele Pericle Negrotto n. 43, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 27 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 30 m<sup>2</sup>, rendita euro 227,29.

Coerenze da nord in senso orario:

. dell'appartamento: cortile comune, unità immobiliare al nuovo sub. 710, ingresso comune, altra unità immobiliare e per finire ancora cortile comune;

. del box-autorimessa: proprietà ai mappali 29 e 116, sui restanti lati cortile comune.

Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi di legge e di regolamento.

\* \* \* \* \*

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. 11, CAP 20135 Milano, Tel. 02 2047665, Fax 02 36764103 cell. 339 4846087, e-mail [avv.bossi@studiolegalebossigenna.it](mailto:avv.bossi@studiolegalebossigenna.it).

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare il sito internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

Milano, 1° aprile 2023

Avv. Carlo Bossi

