

Avv. **Manuela Iolanda Concetta Sorge**
Via Alessandro Paoli n. 2
20124 - MILANO
Tel. 026691682 - Fax 0256561761
Cellulare: 3486924552
Email: avv.sorge@gmail.com
PEC: manuela.sorge@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. n. 159/2025
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Trentini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il delegato avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge, con studio in Milano, Via Alessandro Paoli n. 2,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini del 25/09/2025;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che in data **5 marzo 2026 alle ore 13:30**, esclusivamente da remoto, si darà inizio alle **operazioni di vendita telematica senza incanto in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche designato **“EDICOM SERVIZI S.R.L.”** e tramite il sito web dedicato **<https://www.doauction.it>**, dell'immobile pignorato – di seguito descritto–

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Nel Comune di **Trezzano sul Naviglio (MI)**, **Via Giovanni Boccaccio n. 65**, piena proprietà del seguente lotto:

- CORPO A: Appartamento a piano primo costituito, con riferimento alla planimetria catastale, da sei locali, cucina abitabile, tre bagni, due ripostigli e relativi corridoi/disimpegni, piccolo balconcino fronte Via Boccaccio, terrazzo lato interno, con sovrastante veranda, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Trezzano sul Naviglio al foglio **5**, mappale **72**, subalterno **705**, via Giovanni Boccaccio n. 65, piano 1°, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, superficie

catastale 232 m², superficie catastale escluse aree scoperte 215 m², rendita catastale **€. 774,69 =**.

Coerenze CORPO A da nord di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: prospetto su cortile mapp. 72 per due lati; lastrico di copertura unità immobiliare al mapp. 72 proprietà di terzi; prospetto su cortile mapp. 72 (oltre che pianerottolo e vano scale, posto che non è indicata in scheda la freccia di accesso all'unità).

- **CORPO B: Appartamento** al piano secondo composto da soggiorno, cucina abitabile, una camera, due bagni con relativo disimpegno, oltre a piccolo locale "studio". Presente ampio terrazzo lato interno, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Trezzano Sul Naviglio al foglio **5**, particella **72**, subalterno **706**, via Giovanni Boccaccio n. 65, Piano 2°, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €. 402,84.

Coerenze CORPO B da nord di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: prospetto su cortile mapp. 72 per due lati; prospetto su sottostante unità CORPO A; prospetto su cortile mapp. 72 (oltre che pianerottolo e vano tecnico, posto che non è indicata in scheda la freccia di accesso all'unità).

Alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

* * *

CARATTERISTICHE DESCrittive ESTERNE DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE

CORPO A:

A pagina 6 della perizia si legge che *"I beni oggetto di analisi costituiscono la parte "residenziale" realizzata all'interno di un complesso produttivo, derivante da un intervento di lottizzazione degli Anni Sessanta, oggetto di interventi edilizi successivi. Per accedere alle unità CORPO A e CORPO B, dalla Via Boccaccio, si passa, tramite accesso pedonale, da cortile in uso comune con le altre unità non oggetto della relazione, indi pianerottolo con vano scala senza ascensore. Presente porta per accesso a un piccolo vano sottoscala. Il fabbricato presenta copertura a falde, con tegole canadesi. La finitura esterna è in parte in klinker, in parte a intonaco tinteggiato. La pavimentazione delle parti comuni è in granito per scale e pianerottoli, in piastrelle di cemento per il cortile".*

Condizioni generali fabbricato residenziale: le condizioni del fabbricato rilevate ai sopralluoghi sono scarse: si sono riscontrate significative tracce di fenomeni infiltrativi derivanti, verosimilmente, sulla base di una indagine visiva di massima, da problematiche relative alla copertura in tegole canadesi, vetuste e deteriorate, alle guaine impermeabilizzanti di terrazzi e canali di gronda (si rileva, ad esempio, cattivo stato conservativo della cornice a sbalzo del piano secondo), al sistema di deflusso delle acque meteoriche. Si sottolinea comunque che una puntuale determinazione delle cause delle problematiche di cui sopra potrà essere accertata solo con indagini più dettagliate.

Caratteristiche descrittive unità immobiliari: le condizioni dei beni sono apparse pessime, con un deterioramento rilevante rispetto alle condizioni, già scarse, rilevate nel sopralluogo in ambito di Eredità Giacente in data 28.09.2023. I locali con problematiche peggiori sono quelli al piano primo, dove l'ambiente è risultato saturo di un forte odore generato dall'umidità e dalle muffe abbondanti presenti su pareti, plafoni e pavimento in assenza di aerazione dei locali. Si evidenzia che, seppur non nelle medesime condizioni del piano primo, anche il piano secondo presenta una situazione critica dal punto di vista manutentivo, con importanti fenomeni infiltrativi soprattutto sul lato sud-ovest. Condizioni scarse rilevate anche nell'androne, sulle scale, sui pianerottoli e nel vano tecnico”.

CARATTERISTICHE INTERNE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

CORPO A

A pagina 7- 8 della perizia si legge che “Altezza interna: metri 3.00 circa. Disimpegno metri 2.50 circa. Due bagni presentano ripostiglio in quota a metri 2.40 circa e porzione a metri 2.80 per presenza di gradino in prossimità della zona tazza, bidet per un bagno e della zona tazza, bidet, vasca per l'altro.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è pessimo. Si rilevano importanti fenomeni infiltrativi su pareti e plafoni, con distaccamento di intonaco sino alla pignatta, in particolare nella zona notte sottostante il terrazzo del piano secondo (nei due bagni, nella camera e nel ripostiglio) e nella cucina sul fronte nord-est, con ferri scoperti. Fenomeni infiltrativi a plafone anche in soggiorno, sia sul muro a confine con la veranda, sia in prossimità della scala a chiocciola, e nella camera a nord-ovest.

Caratteristiche descrittive

- *Esposizione: Infissi esterni Porte interne Porte ingresso Pavimenti Plafoni Pareti Bagno 1 Bagno 2 Bagno 3 tripla, a nord-ovest su Via Boccaccio, a nord-est su cortile comune e sud-est verso il terrazzo di pertinenza.*
- *Infissi esterni: in legno e vetro singolo, in taluni casi con doppio serramento lato esterno in alluminio anodizzato; tapparelle in pvc; in veranda in alluminio anodizzato.*
- *Porte interne: in legno, con apertura a battente, ad eccezione del locale indicato "cucina", con apertura scorrevole esterna.*
- *Porte ingresso: presente una prima porta rinforzata che, dal pianerottolo, conduce all'ingresso comune alle due porzioni di unità, ciascuna delle quali presenta propria porta di accesso.*
- *Pavimenti: in tutti i locali:*
laminato (nella porzione del "bilocale", piastrelle in gres e marmo, questo deteriorato con tracce di colla);
veranda:
piastrelle in gres;
bagni:
piastrelle ceramiche;
balconi e terrazzo:
gres ingelivo (porzione con sola guaina).
- *Plafoni: intonaco tinteggiato; struttura in legno a vista in veranda.*
- *Pareti: in tutti gli ambienti:*
intonaco tinteggiato;
bagni e "cucina"
in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle ceramiche.
- *Bagno 1: dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia.*
- *Bagno 2: dotato di tazza bidet, lavabo e vasca.*
- *Bagno 3: dotato di tazza bidet, lavabo e vasca ("bilocale").*
- **Impianti**
Elettrico: sottotraccia, di vetusta fattura (non rilevate conformità; rilevati interruttori di sicurezza datati); da sottoporre a verifica; ai sopralluoghi le utenze non erano attive e dunque non se ne è potuta verificare la funzionalità.
Idrico: sottotraccia; non rilevate conformità; da verificare se a norma.

Gas: sottotraccia; non rilevate conformità; da verificare se a norma. Nota. Al sopralluogo non risultava in essere un locale cucina in quanto la cucina di cui alla scheda catastale era utilizzata come deposito.

Termico: Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: autonomo, con caldaia a gas e radiatori in ghisa. Note:

- si è rilevata la presenza di un camino a inserto nella veranda (realizzata canna fumaria esterna): non si sono rilevate pratiche edilizie in merito; si evidenzia che, per quanto concerne l'uso di camini a legna, occorre prestare attenzione alle normative regionali in materia e alle delibere comunali (requisiti e divieti nei centri abitati);*
- si è rilevata caldaia a parete nel locale indicato "cucina" da scheda catastale, non collegata all'impianto idrico e con tubo di scarico fumi staccato (presente impropria canna di esalazione su cornicione lato Via Boccaccio);*
- rilevato vano caldaia sul terrazzo: non avendo avuto accesso allo stesso, non è stato possibile verificare la sussistenza della caldaia (sulle grafiche del Condomo era indicata una caldaia posizionata in nicchia su terrazzo, in prossimità della canna fumaria del camino);*
come riferito dal Sig. XXXX, tale caldaia servirebbe l'unità a piano primo;
- presente caldaia anche nel vano ripostiglio a piano secondo.*

Non è stato possibile verificare la distribuzione impiantistica.

Si rileva presenza di radiatori in ghisa anche nei pianerottoli della scala comune di accesso alle unità.

Condizionamento: rilevato split in corridoio zona notte ma non visionata relativa unità esterna; non è stato possibile verificarne la funzionalità.

CORPO B

- Altezza interna: variabile, stante la copertura a mansarda. Si rilevano dunque: una porzione centrale piana con altezza pari a metri 2.70 circa; altezze all'imposta dei muri variabili da metri 0.75 a metri 1.10 circa, che inclinano a metri 1.80 circa, per poi raccordarsi alla porzione piana.*

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è scarso. Si rilevano importanti fenomeni infiltrativi, con distaccamento di intonaco, su plafoni e pareti, per deterioramento e infiltrazioni dalla copertura in tegole canadesi, di vetusta fattura e in varie parti deteriorata.

Altresì si presumono problematiche alle guaine di impermeabilizzazione e allo scolo acque piovane.

- **Caratteristiche descrittive**

Esposizione: *tripla, a nord-ovest su Via Boccaccio, a nord-est su cortile comune e sud-est verso il terrazzo di pertinenza.*

Infissi esterni: *in legno e vetro doppio; persiane in legno; velux all'ingresso.*

Porte interne: *in legno con apertura a battente.*

Porta ingresso: *blindata.*

Pavimenti: in tutti i locali:

laminato;

bagni e cucina:

piastrelle ceramiche;

terrazzo:

granito.

Plafoni: *intonaco tinteggiato.*

Pareti: in tutti gli ambienti:

intonaco tinteggiato;

bagni e cucina:

in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle ceramiche.

Bagno 1: *dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia.*

Bagno 2: *dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca.*

- **Impianti:**

Elettrico: *sottotraccia, di vetusta fattura (non rilevate conformità); da sottoporre a verifica.*

Idrico: *sottotraccia; non rilevate conformità; da verificare se a norma.*

Gas: *sottotraccia; non rilevate conformità; da verificare se a norma; si rilevano comignoli in metallo in copertura con relativo tratto di canalizzazione.*

Termico: Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: *autonomo, con caldaia a gas, posta nel vano ripostiglio sul pianerottolo del piano secondo, e radiatori in ghisa; non è stato possibile verificare la distribuzione impiantistica; si rileva presenza di radiatori in ghisa anche nei pianerottoli della scala comune di accesso alle unità.*

Condizionamento: rilevato split in soggiorno; non visionata relativa unità esterna (collegamenti elettrici dalla finestra dello studio); non è stato possibile verificarne la funzionalità.

* * *

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE

Alle pagine 12,13,14,15,16 della perizia, il Perito ha dichiarato che ***“Inquadramento urbanistico.”***

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Trezzano sul Naviglio è stato approvato dal Commissario Straordinario (assunti i poteri del Consiglio Comunale) con delibera n. 2 del 26/02/2014, divenuto efficace con la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 02/04/2014. La Variante generale n. 1 al PGT è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 10.10.2017, divenuta efficace con la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 03/01/2018.

Con riferimento all'attuale disciplina urbanistica (All. 6.1), l'area in cui si trova il fabbricato oggetto di analisi è individuata quale Tessuto Urbano Consolidato - Tessuto produttivo

(TUC-p). Tale ambito è disciplinato dall'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione

del Piano delle Regole che così recita nel paragrafo “Prescrizioni particolari”:

“1. Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti, le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale, all'attività produttiva principale rimasta in essere. 2. Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi, sotto forma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva. 3. È ammessa residenza di servizio Slp < 75 mq. per ogni unità immobiliare da 300 mq. a 500 mq.; Slp < 150 mq. per ogni unità immobiliare oltre i 500 mq. La residenza deve risultare pertinenza dell'unità produttiva da atto notarile. 4. È ammessa la realizzazione di residenza per anziani, nel tessuto

produttivo esistente contiguo al tessuto residenziale, previo convenzionamento come da art. 12 delle NTA del Piano dei Servizi, preceduta da tutte».

Verifica edilizia

La sottoscritta ha effettuato accesso agli atti nell'ambito della Procedura di Eredità Giacente presso il Comune di Trezzano sul Naviglio in data 04.10.2023, che ha reso disponibile la documentazione di seguito richiamata.

a. Storia edilizia

- Atti di Fabbrica

- Nulla Osta del 25.10.1967 pratica n. 931/RC prot. n. 6451

rilasciato a xxxx per “costruzione n. 6 laboratori artigianali con abitazione e recinzione” e relativo Permesso di Abitabilità del 22.10.1968 n. 931/RC prot. n. 9450.

- Si rileva, all'interno del fascicolo, documentazione inerente alle strutture e nello specifico: Denuncia opere strutturali depositata con prot. n. 8146 del 20.11.1967 alla Prefettura di Milano; Certificato di collaudo depositato con prot. n. 8146 del 17.01.1969 alla Prefettura di Milano.

- Pratiche successive

- Visto di autorizzazione in data 20.01.1969 alla richiesta di modifiche in data 27.04.1968 rilasciato a xxx per creazione di “corpo aggiuntivo a piano primo destinato ad abitazione” **Nota**. Non è presente progetto strutturale. Manca richiesta specifica di Agibilità per la porzione aggiuntiva a piano primo: tuttavia la richiesta di modifiche è del 27.04.1968, la richiesta di Agibilità citata in precedenza del 10.10.1968, l'autorizzazione è del 20.01.1969 ma non è nota la fine lavori.

- **Concessione Edilizia n. 133 del 07.07.1978 prot. 9867** rilasciata a xxxx per “costruzione mansarda”. Note. Sulle grafiche sono indicate alcune modifiche al piano primo. Non è presente alcun progetto di tipo strutturale. Mancano comunicazione di fine lavori e Agibilità (non risulta presentata la richiesta). Domanda di Condono prot. 21247/871 del 03.10.1986 presentata da xxxx per opere riguardanti sia il piano primo, sia il piano secondo, anche di tipo volumetrico. Nella relazione allegata le opere sono così descritte: “PIANO PRIMO. È stata demolita una scala, allargato un muro e applicato un vailant in cucina e in terrazzo; è stata

aperta una porta che dal disimpegno da ingresso al soggiorno; in quest'ultimo è stata demolita una parete; sono state applicate delle vasche per i fiori sul terrazzino. PIANO MANSARDA. Si è demolita la parete che separava il bagno dall'antibagno aumentando così la superficie del bagno; si sono demolite due pareti nel soggiorno ed eliminata una camera; costruita una scala a chiocciola; demolita una scala; costruito un muro per chiudere il terrazzo e creare uno studio; infine, anche qui come al piano primo sono state impiantate delle vasche per i fiori sul terrazzo. Si è ricavato un locale sottoscala (come da disegno allegato) accessibile tramite sei gradini". Non risulta allegata alla Domanda di Condono alcuna verifica statica inerenti agli interventi strutturali eseguiti. **Note. Il Condono non risulta rilasciato.** In data 18.10.1988 il Comune chiede alla proprietà di integrare la domanda. Il 27.03.1990 la proprietà integrava parzialmente senza attestazione dei versamenti n. 2 e 3, dichiarazione di atto notorio e catasto. A seguito di ulteriore richiesta in data 04.08.1993, non veniva trasmesso quanto richiesto. Il Comune in data 05.01.2017 avviava procedimento per il diniego della domanda di sanatoria e per l'adozione di ordinanza di demolizione di quanto realizzato, anche, si legge, "a fronte di sopralluogo a seguito di denuncia verbale".

b. Difformità riscontrate

Si evidenzia che la verifica dei R.A.I. per il piano primo non è effettuata in alcuna pratica. Altresì si evidenzia che né nelle grafiche di cui all'autorizzazione del 20.01.1969, né nelle grafiche di cui alla C.E. n. 133/1978, né nelle grafiche di cui alla Domanda di Condono prot. 21247/871 del 03.10.1986, rese disponibili dall'Ufficio Tecnico, si è riscontrata verifica in merito alle distanze ai sensi del DM 1444/1968.

Inoltre, come sopra evidenziato: non si è riscontrata richiesta di Agibilità per l'ampliamento a piano primo di cui all'Autorizzazione del 20.01.1969; non si è riscontrata comunicazione di fine lavori con relativa richiesta di Agibilità per la sopraelevazione di cui alla C.E. n. 133/1978; il Condono non risulta definito. Da confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia, si illustra quanto segue con riferimento ai singoli beni.

- CORPO A

Con riferimento alle grafiche di cui al Nulla Osta del 25.10.1967 e all'Autorizzazione in data 20.01.1969, si rilevano talune incongruenze rispetto alle quote lineari indicate (posto che nell'Autorizzazione non sono mai indicate le quote interne).

Con riferimento alla Domanda di Condono, oltre alle medesime incongruenze grafiche di cui sopra:

- si riscontrano lievi difformità interne tra lo stato di fatto dichiarato rispetto alla Concessione Edilizia n. 133/1978;
- non è indicata la scala di collegamento al piano secondo;
- non è individuato il camino della veranda, con relativa canna fumaria in muratura;
- non è rappresentata puntualmente la veranda, con indicazione in merito alle porzioni opache e trasparenti, apribili e non, e relative verifiche dei RAI: gli stessi non risultano verificati stante la profondità della superficie complessiva di soggiorno e veranda (posto, peraltro, che complessivamente soggiorno e veranda hanno una profondità superiore a 3,5 volte l'altezza del "voltino" delle finestre della veranda);
- non è verificata la distanza ai sensi del DM 1444/1968 tra il lato sud-ovest della nuova veranda e il fabbricato prospiciente.

Da confronto tra stato dei luoghi e grafiche edilizie:

- si rileva, dal terrazzo dell'unità, collegamento, a una ulteriore porzione di terrazzo ricavato sul lastrico del capannone sottostante, in assenza di autorizzazione edilizia;
- la finestra del ripostiglio/lavanderia non è individuata in alcuna pratica edilizia;
- l'unità all'attualità non è dotata di cucina attiva e appare strutturata in due unità distinte (un bilocale e un quadrilocale collegato al soprastante CORPO B)

- CORPO B

Con riferimento alla Concessione Edilizia n. 133/1978 si riscontra:

- difformità in merito alle altezze dichiarate stante il parziale abbassamento eseguito a metri 2.70 e l'inclusione di porzioni di superficie con altezza inferiore a metri 1.80, (minimo previsto nella Concessione),

con parti che arrivano anche sino a metri 0.75 (in un bagno, vasca ricavata in porzione maggiormente ribassata); conseguentemente l'altezza media ponderale rilevata risulta inferiore ai metri 2.70 medi che si desumono dalla C.E. (altezza, peraltro, anche inferiore a metri 2.40);

- sussistenza di errori materiali di rappresentazione, stante la conformazione della copertura, e difformità esecutive dei muri esterni di perimetro, con conseguenti minori dimensioni interne rispetto alle quote indicate in planimetria;
- discordanza tra le dimensioni delle finestre indicate nelle grafiche e lo stato rilevato: i R.A.I. non sono completamente verificati;
- assenza di verifica in merito alle distanze.

Con riferimento alla Domanda di Condono:

- si riscontrano le medesime incongruenze di cui sopra e, dunque, ne consegue come sia presente un errore di rappresentazione di vano scala, vano tecnico e pianerottolo a piano secondo, che nella realtà risulta annesso all'unità: la quota di metri 3.17 tra il muro dello "studio" e la parete del pianerottolo (una delle poche quote indicate sulle grafiche della domanda) risulta parzialmente coincidente con lo stato in essere, dove quest'ultima risulta però arretrata a filo della parete della cucina; sulla base della documentazione resa disponibile dall'Ufficio tecnico, non è stata riscontrata una quantificazione in mq di superficie oggetto della Domanda;
- non sono rappresentati i velux ricavati all'ingresso dell'unità e sul pianerottolo né i gradini del soggiorno (2 alzate per un dislivello di 17 cm circa);
- assenza di indicazione di altezze interne e RAI;
- assenza di verifica in merito alle distanze per il volume oggetto di Domanda (ex terrazzo adiacente al vano scala).

c. Regolarizzazioni

A fronte di quanto sopra esposto, si evidenzia quanto segue.

Dal punto di vista urbanistico

Con riferimento alla disciplina del P.G.T. vigente, quanto riportato all'art. 36 delle N.T.A. del P.G.T., già richiamato al § 5.1, ossia "eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del

PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi, sotto forma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva" vincola, salvo evidenze alla sottoscritta non note, le unità residenziali al fabbricato produttivo.

La sottoscritta provvedeva a fare istanza al Comune di Trezzano chiedendo indicazione in merito all'ambito urbanistico in cui era inserito l'immobile all'epoca della costruzione e all'epoca della successiva sopraelevazione, con relative norme circa la disciplina delle zone industriali per quanto riguarda la porzione residenziale ammessa e dunque in merito a eventuali vincoli legati all'ampliamento del piano primo e alla successiva sopraelevazione del fabbricato a piano secondo. Si chiedeva quanto sopra nell'ambito della Procedura di Eredità giacente (con pec allo Sportello Unico del Comune di Trezzano in data 21.10.2023, 28.11.2023 e 10.01.2024, oltre a mail ordinarie in data 19.12.2023, 20.12.2023 e 09.01.2024) sia da ultimo con pec in data 19.05.2025 nell'ambito della presente Procedura Esecutiva.

Nessuna risposta specifica veniva fornita in merito nonostante plurimi solleciti: telefonicamente il tecnico riferiva che nelle aree industriali non può esserci residenza separata dal produttivo, in linea dunque con quanto riportato in precedenza, ma che vi sono stati casi in cui impropriamente la stessa è stata separata, senza esprimersi circa quanto eventualmente potrebbe comportare il non rispetto di tale vincolo.

Dal punto di vista edilizio

- Con riferimento alla sopraelevazione del piano secondo, in merito alla fattispecie che il titolo di provenienza indicasse che il fabbricato (all'epoca dell'acquisto di due piani fuori terra) non potesse subire sopraelevazioni, il Comune non ha fornito alcuna risposta e non ha trasmesso le norme del P.R.G. all'epoca vigente e eventuali vincoli. Non è stato dunque possibile verificare tale aspetto: si sottolinea però come la Concessione sia stata rilasciata formalmente dal Comune stesso senza eccezioni in merito ai calcoli proposti inerenti alla volumetria ammissibile. Altresì nessuna eccezione venne sollevata all'epoca del rilascio in merito alle distanze

sebbene, ad esempio, la distanza tra pareti finestrate non rispettasse i 10 metri prescritti dal DM 1444/1968 (i titoli sono sempre rilasciati “fatti salvi i diritti di terzi”).

- Con riferimento all’assenza di Agibilità sia per l’ampliamento del piano primo di cui alla autorizzazione del 1969, sia per la sopraelevazione del piano secondo di cui alla Concessione del 1978, la sottoscritta provvedeva a fare istanza al Comune di Trezzano chiedendo se non vi siano motivi ostativi in merito, oltre a iter e costi per richiederla. Dopo plurimi solleciti, il Comune rispondeva in data 31.01.2024 solo in merito alla possibilità di procedere, a seguito di chiusura del Condomo, con Segnalazione di Agibilità. Stessa risposta fornita in data 21.05.2025. Si sottolinea che tale Segnalazione presuppone l’attestazione del rispetto di tutto quanto previsto dalla normativa vigente in merito, tra gli altri, ai requisiti igienico-sanitari, ivi incluso l’allaccio in fognatura, alla sicurezza degli impianti (con relative dichiarazioni di conformità), alla sicurezza statica e sismica, alla prestazione energetica degli edifici. Per quanto concerne le strutture, come sopra indicato, oltre al certificato di collaudo relativo al primo impianto, non sussiste documentazione a supporto degli interventi successivi (di ampliamento del piano primo, di sopraelevazione del piano secondo e di cui alle opere oggetto di richiesta di Condomo): occorrerà dunque procedere con una verifica di idoneità statica a firma di tecnico abilitato. In merito agli impianti, non si dispone di dichiarazioni di conformità: stante la situazione rilevata in sede di sopralluogo, occorreranno verifica degli stessi e opere di adeguamento/rifacimento.

- Con riferimento alla Domanda di Condomo a fronte di richiesta della sottoscritta al Comune di Trezzano sul Naviglio in merito alla possibilità di concludere l’iter della Domanda, lo stesso rispondeva in data 31.01.2024 indicando la possibilità di chiudere l’istanza con corresponsione di 2° e 3° rata per un importo di euro 5.893,55 e presentazione dell’avvenuta variazione catastale. A seguito di richiesta di aggiornamento, il Comune rispondeva in data 21.05.2025 fornendo il seguente importo aggiornato: € 6.059,81. Si evidenzia come permanga comunque il tema relativo alle distanze (sebbene, come già indicato, i titoli siano sempre rilasciati “fatti salvi i diritti di terzi”).

- A fronte delle plurime irregolarità rilevate, al fine di poter procedere alla chiusura del Condomo e alla presentazione di Segnalazione di Agibilità, per le difformità regolarizzabili, si dovrà procedere, previo confronto con l’Ufficio Tecnico comunale, con idonea pratica in sanatoria, che potrebbe ricadere nella fattispecie prevista dall’articolo 34ter del DPR 380/2001, introdotto con il Decreto “Salva Casa” (D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105), articolo che prevede la possibilità di regolarizzare “varianti in corso d’opera in difformità da titolo rilasciato prima della Legge n.10/1977” con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria. Tale articolo, in merito alla determinazione della sanzione, rimanda all’articolo 36bis comma 5 lettera b (sulla base della modulistica unificata e standardizzata in materia edilizia definita nella Conferenza Unificata del 27 marzo 2025, Governo, Regioni e Province autonome, ANCI e UPI solo “parte prima”): 5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di obblazione, di un importo: [...] b) pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dai competenti uffici dell’Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro [...]. Tenendo in considerazione anche quanto previsto dal medesimo Decreto-Legge 69/24 all’articolo 34bis (Tolleranze costruttive), possono essere dichiarate, non costituendo violazione edilizia, le irregolarità che si possano considerare ricomprese nelle percentuali indicate ai commi 1 e 1bis. Il tutto sempre salvo modifiche normative intercorse e necessariamente salvo parere contrario dei preposti Uffici del Comune.

- Come indicato ai commi 2 e 2bis dell’art. 34bis, al di fuori dei casi previsti dal comma 1, sono ammesse ulteriori tolleranze “esecutive”, ivi descritte, “a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l’agibilità dell’immobile”.

- Per quanto invece non regolarizzabile, occorrerà procedere con esecuzione di opere. In particolare, ad esempio:

- a piano primo, con opportuna verifica di superfici, profondità e RAI del locale soggiorno, nell’ipotesi di mantenimento della veranda, e opportune

modifiche distributive interne necessarie alla verifica; andrà escluso l'accesso alla porzione aggiuntiva di terrazzo realizzata impropriamente sui beni sottostanti, attualmente proprietà di terzi, salvo ammissibilità di regolarizzazione posto il vincolo urbanistico sopra richiamato;

- a piano secondo, al fine di ricreare le condizioni per l'abitabilità del piano ai sensi della C.E. del 1978, occorrerà intervenire con demolizione del controsoffitto e modifiche distributive interne, escludendo le porzioni di superficie con altezza inferiore a metri 1.80, sia per garantire l'altezza autorizzata, sia per garantire la verifica dei rapporti aero-illuminanti (1/8), nel rispetto delle superfici minime previste per i singoli locali. Questo sempre salvo diversa posizione del Comune in merito (posto, peraltro, che non è stata rilevata fine lavori per la Concessione Edilizia di cui sopra).

Avvertenza. In assenza di presentazione di idonea pratica, l'Ufficio non si esprime formalmente in via preliminare e, di conseguenza, stante le molteplici e peculiari problematiche rilevate, le considerazioni di cui sopra sono da intendersi necessariamente indicative.

Nota in merito alle distanze. Si evidenzia che il D.L. 69/2004 introduceva, all'articolo 34bis, il comma 3-ter che così recitava: «l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli». La Legge di conversione, sebbene abbia semplificato tale comma (il comma 3-ter ora riporta «l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.»), non ha modificato la sostanza, che si intende riferita anche al tema delle distanze (ai sensi sia del Codice Civile e dei Regolamenti Locali, sia del DM 1444/68). Con riferimento alla distanza tra pareti finestrate, la stessa non risulta verificata né per l'ampliamento del primo piano di cui alla domanda del 27.04.1968 e autorizzazione del 27.01.1969, né per la sopraelevazione del piano secondo di cui alla C.E. del 07.07.1978, né per la Domanda di Condono

del 03.10.1986. Il rispetto di tale distanza, nonché di quelle previste dal Codice Civile e dai Regolamenti Locali (indicate nel Nulla Osta originariamente rilasciato), è inderogabile e, in caso di mancato rispetto, su ricorso della proprietà che ha subito la violazione, può comportare, oltre al risarcimento del danno, l'obbligo di messa in pristino, salvo eventuale ammissibilità (anche in ambito amministrativo) di acquisizione per usucapione di servitù per mantenimento di distanze inferiori.

In conclusione:

con riferimento a tutto quanto sopra, a fronte del fatto che gli Uffici preposti non rilasciano pareri preliminari scritti in assenza di presentazione delle opportune pratiche, non essendo dunque definibili in modo preciso modalità, costi e iter relativi alla risoluzione delle criticità esposte, tenendo conto delle informazioni fornite dall'Ufficio tecnico del Comune, la sottoscritta ritiene equo considerare le problematiche stesse come di seguito descritto.

- Determinazione della consistenza:

- per il CORPO A, la superficie della veranda, oggetto di Domanda di Condonio non definito, stante le incongruenze rilevate, non verrà conteggiata nella superficie dell'alloggio ma come superficie del “terrazzo”;

- con riferimento al CORPO B, verranno considerate le superfici con altezza superiore ai metri 1.80 (altezza minima autorizzata con la C.E. del 1978); la superficie oggetto di Domanda di Condonio non ancora definita (studio e ingresso) non verrà inclusa nella determinazione della consistenza dei locali principali e se ne considererà la superficie come individuata nella C.E. del 1978, ossia terrazzo; stante le plurime problematiche rilevate che all'attualità rendono dunque i locali privi delle caratteristiche per essere abitabili senza esecuzione di opere e relativa regolarizzazione, nella successiva valutazione, il piano verrà considerato quale accessorio diretto comunicante nella misura del 50%.

- Decurtazioni per spese tecniche:

- per definire la domanda di Condonio, il Comune ha comunicato che occorrerà corrispondere oneri stimati in: € 6.059,81;

- al fine di regolarizzare l'unità, occorre considerare i necessari costi tecnici per: definizione Consono contestualmente a confronto con l'Ufficio Tecnico comunale per predisposizione idonea pratica edilizia in sanatoria con relative attestazioni di stato legittimo laddove ricorrono i presupposti; predisposizione successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (con necessarie verifiche di idoneità statica); aggiornamenti catastali. Costi indicativi stimati in: € 10.000,00, oltre accessori di legge;
- diritti e obblazioni sono valutati nella misura indicativa di: € 10.000,00.

- Opere da eseguire:

- verifiche e interventi che dovessero rendersi necessari sugli impianti (con eventuale rifacimento) e predisposizioni relative Dichiarazioni di Conformità ai fini dell'Agibilità;
- opere al piano primo per le opportune regolarizzazioni in termini RAI. Per la permanenza al piano secondo, occorrerebbe eseguire opere non quantificabili in maniera puntuale senza un computo metrico di dettaglio, previe verifiche e saggi sull'esistente. Dunque, in maniera indicativa, si stimano i potenziali costi relativi alle opere da eseguire per gli interventi sugli impianti e le regolarizzazioni del primo piano, in € 30.000,00 circa, oltre accessori di legge, mentre non si quantificano gli interventi al piano secondo, valutato, come già indicato, quale accessorio diretto comunicante al piano primo senza permanenza di persone.

- Stato manutentivo:

le problematiche evidenziate al § 2.2 relative allo stato manutentivo verranno

considerate nella determinazione del valore unitario, posto che, come già indicato, la determinazione precisa delle cause e la quantificazione puntuale dei costi da sostenere possono essere stabilite solo con indagini analitiche che esulano dalla presente relazione sebbene appaiano criticità evidenti legate sia alla copertura in tegole canadesi, vetuste e deteriorate, e al sistema di deflusso acque meteoriche (desumibile anche dal deterioramento

della cornice a sbalzo del piano secondo), sia alle guaine impermeabilizzanti di terrazzi e canali di gronda. Si richiama la nota al §. 5.2 inerente al titolo esecutivo (Sentenza di condanna del 27.06.2019 rep. 6356). Si richiama inoltre il §.6 con riferimento alla individuazione delle parti comuni e alla mancanza di gestione condominiale.

Nota in merito alle distanze. Tutto quanto sopra, nella fattispecie che il mancato rispetto delle distanze non comporti messa in pristino di quanto eseguito in violazione delle stesse (salvo eventuale ammissibilità, anche in ambito amministrativo, di acquisizione per usucapione di servitù per mantenimento di distanze inferiori).

Verifica catastale:

a. Storia catastale

Dall'analisi del fascicolo d'archivio catastale, emergono molteplici schede presentate negli anni, sostituite e rettificate. Sulla base dei titoli, si può sintetizzare la cronistoria catastale come segue:

- CORPO A

La scheda catastale attualmente in atti deriva da variazione del 19.01.1993 - pratica n. MI1059104 (n. 559.1/1993) per fusione dei subalterni 703 e 704. Tali subalterni erano stati costituiti con variazione, recepita in atti dal 29.12.2010, per identificazione e classamento dell'originaria scheda n. 10878/1969 relativa al sub. 704 (pratica n. MI1058977) e dell'originaria scheda n. 10874/1969 (pratica n. MI1058967) relativa al sub. 703. Le schede originarie risultano costituite in data 25.10.1969 con i nn. 10874 e 10878.

- CORPO B

La scheda catastale attualmente in atti deriva da variazione del 19.01.1993 - pratica n. MI1059154 in atti dal 29.12.2010 per identificazione e classamento (n. 559.1/1993). Nota. L'unità a piano secondo viene accatastata solo a partire dal 1993.

b. Difformità riscontrate

Le schede presentano le incongruenze già illustrate al precedente § 7.2 con riferimento alle grafiche edilizie. Il confine nord-est è indicato impropriamente come mappale 73 ma in realtà il cortile mappale 72

gira intorno al fabbricato anche lungo tale lato. Inoltre, si sottolinea come con la Domanda di Condono sia individuata la realizzazione della scala a chiocciola di collegamento tra le due unità, andando di fatto a indicare la fusione delle due unità: le schede sono catastali sono rimaste però distinte, con indicazione della scala solo sulla scheda del CORPO B. Le parti comuni ai CORPI A e B, costituite da scale, androne a piano terra, pianerottoli ai piani primo e secondo, vano tecnico a piano secondo, oltre che il piccolo vano sottoscala da piano terra a piano interrato rappresentato solo sulla Domanda di Condono, non sono individuate con autonomo identificativo catastale (scale e pianerottolo ai piani primo e secondo e vano tecnico a piano secondo sono comunque raffigurati sulle schede dei CORPI A e B senza che sia indicata in modo chiaro la freccia di accesso alle unità; il vano sottoscala invece, così come l'androne a piano terra, invece, non sono raffigurati). Il cortile al mappale 72, che costituisce sedime del fabbricato di cui fanno parte anche le altre unità proprietà di terzi e, in parte, accesso all'unità, non è distinto in diverse porzioni, con identificazione delle porzioni "comuni".

c. Regolarizzazione

- Con riferimento alle schede catastali, le schede del CORPO A e del CORPO B dovranno essere aggiornate a seguito delle regolarizzazioni edilizie di cui sopra: stante la situazione oggetto di Domanda di Condono e lo stato rilevato, le due unità dovrebbero essere fuse, con determinazione di un unico subalterno, mediante modello Docfa (senza le regolarizzazioni necessarie, nell'aggiornamento catastale la porzione a piano secondo dovrà essere indicata quale spazio s.p.p. direttamente comunicante).*
- Le porzioni comuni ai soli CORPI A e B potranno essere identificate con precisione costituendo un bene comune non censibile e relativo elaborato planimetrico a seguito delle relative regolarizzazioni edilizie (il vano sottoscala e il vano tecnico a piano secondo potrebbero essere anche censiti come depositi - C/2).*
- Il cortile al mappale 72, che in parte permette l'accesso all'androne, potrebbe essere correttamente identificato, in accordo con le altre*

proprietà, al fine di disciplinarne correttamente l'uso e la titolarità (posto il tema urbanistico indicato al § 7.1).

I costi relativi alle regolarizzazioni catastali si intendono inclusi nelle decurtazioni indicate al § 7.2”.

* * *

ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Si riporta quanto dichiarato dal Perito a pagina 13 della perizia estimativa: “*I beni non sono accessibili in quanto raggiungibili solo da vano scale non dotato di servoscala.*”.

* * *

CONDOMINIO

A pagina 12 della perizia si legge che “*non è presente Amministrazione di Condominio: si rappresenta, di conseguenza, che, per quanto noto alla sottoscritta, individuazione e gestione delle parti comuni non sono disciplinate da alcun Regolamento (rimandando dunque all'articolo 1117 del Codice Civile per la definizione delle stesse) e, di conseguenza, il conteggio delle relative spese, ordinarie e straordinarie, non è noto in assenza di gestione condominiale. Quanto sopra posto che sul mappale 72 sono presenti, oltre ai CORPI A e B, altri 3 beni proprietà di terzi. Fermo restando quanto verrà indicato al § 7.1 in merito alle tematiche urbanistiche*”.

* * *

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato arch. Alessandra Testa del 04.11.2025 depositata telematicamente in pari data e nella cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso e che può essere consultata unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia, rilievo fotografico e estratto di mappa sui seguenti siti: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.corriere.it, www.legalmente.net, www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.venditepubblichenotarili.notariato.it, www.immobiliare.it, nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; nonché per estratto sui Quotidiani Repubblica Milano, Metronews Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

* * *

PROVENIENZA

- Il compendio immobiliare oggetto di vendita è pervenuto con atto di compravendita Notaio Giuseppe Mocchi in data 16.02.1970 rep. 19790/10859, trascritto a Milano 2 il 12.03.1970 ai nn. 16431/12413.

L' immobile posto in territorio di Trezzano sul Naviglio alla Via Boccaccio costituito da un laboratorio artigianale, uffici e servizi al piano terreno e annesso appartamento di sette locali più i servizi al piano primo e piccolissimo cortile di accesso, il tutto non ancora censito all'urbano, già distinto in Catasto terreni al Fg. 5 - Mapp. 7a1, meglio descritto nel tipo planimetrico che [...] si allega alla presente sotto la lettera A, il tutto denunciato al N.C.E.U. di Milano Sez. IV con le seguenti schede e precisamente:

- Serie o n. 0725417 del 25 ottobre 1969 registrata al n. 10876 – laboratorio e uffici piano terra;
- Serie O n. 0725418 del 25 ottobre 1969 registrata al n. 10874 e Serie O n. 0725430 del 25 ottobre 1969 n. 10878 – appartamento e servizi a piano primo”.

Nell'atto viene specificato che: “il fabbricato non potrà subire sopraelevazioni o varianti che modificano l'estetica delle facciate”.

Nota. Si riscontra trascrizione del 12.02.1981 ai nn. 9253/7234 relativa all'atto del 15.12.1980 ai nn. 31619/3912 di costituzione della Società a responsabilità limitata “XXXX” nella quale il Sig. XXX ha conferito l'azienda individuale di sua proprietà. Si legge che: “di compendio dell'azienda col trascrivendo atto vi sono immobili situati in Trezzano sul Naviglio, che risultano catastalmente come segue: N.C.E.U. capannone ed uffici da distinguersi in forza di scheda reg. 25.10.1969 n. 10876 (scheda 0/0725417); Catasto Terreni: capannone in ampliamento del prece dente eretto su area distinta al Foglio 5 mappale 145/b e Foglio 12 mappale 21/b non ancora distinto nel NCEU”. Dunque, non vengono citate le unità residenziali.

- In forza di denuncia di successione in morte di XXXX, deceduto in data 23.02.2018, rep. 316798/88888/23 in data 19.07.2023, trascritta in data 19.07.2023 ai nn. 101836/71612, a favore di “Eredità giacente di XXXX”, con sede in Milano, C.F. 97929600159.

* * *

STATO OCCUPATIVO DEL BENE

I beni risultavano in disuso: al momento del sopralluogo, gli immobili non sono abitati, le utenze sono distaccate, riferendo dell'intenzione della moglie del debitore, di rientrare.

Come rilevato nel corso dei sopralluoghi, sia il CORPO A sia il CORPO B sono disabitati e, peraltro, in **condizioni manutentive pessime, non idonee all'utilizzo.**

* * *

Si precisa che sul CORPO B sussiste il diritto di abitazione ex art. 540 c.c. a favore della moglie del de cuius, che, come da certificato anagrafico di residenza fornito, risulta ivi residente.

Il valore di tale diritto è stato decurtato dal valore complessivo del compendio immobiliare.

* * *

L'esperimento di vendita senza incanto in modalità asincrona avrà luogo con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, per la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute, alle seguenti

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1. La vendita avrà luogo in unico lotto.
2. Il prezzo base è di **€. 186.000,00= (euro centoottantaseimila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 139.500,00= (euro centotrentanovemilacinquecento/00)** pari al 75% del prezzo base, con rilanci minimi **€. 3.000,00= (euro tremila/00)**;

L'importo della cauzione è fissato nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **“PROC. ESEC. IMM.RE R.G.E. 159/2025”**, aperto presso la Banca Popolare di Sondrio, Agenzia n. 14, avente il seguente codice IBAN: **IT55E0569601613000016646X52**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

3. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

4. Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide **le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

5. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

6. 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, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del

compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

7. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (e quindi **entro e non oltre le ore 13.00 del 4 marzo 2026**) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

8. Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** la descrizione del bene;
- f)** l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile,

se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

9. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata

inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accreditto delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

10. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (e quindi il 5 marzo 2026 alle ore 13:30).

* * *

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

11. Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

12. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di dogliananza da parte degli offerenti.

13. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

14. **L'offerta è irrevocabile per 120 giorni**, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

15. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

16. 1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo, né nel mese di agosto.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad €. 2.000,00= (Euro duemila/00);

3) in caso di assenza di offerte:

- nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

17. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via Pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

18. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura **il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico**, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni

dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). L'aggiudicatario, dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

19. 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 e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

20. 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 dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

21. 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).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

* * *

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Si ribadisce che gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 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 e azioni, eventuali 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 restituzione 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.

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). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sottoscritto professionista delegato all'avvenuta aggiudicazione.

* * *

SPESE CONDOMINIALI – ART. 63 DISP. ATT. C.C.

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO Dell'IMMOBILE – RICHIESTA DI VISITA ALL'IMMOBILE

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (email: avv.sorge@gmail.com – telefono 348.6924552 – 02.6691682) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite il Portale Vendite Pubbliche con l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

* * *

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Per informazioni: **avv.sorge@gmail.com** – telefono **348.6924552 – 02.6691682.**

Milano, lì 22 dicembre 2025.

Il professionista delegato
Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge