

**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 espropriazione immobiliare **R.G.E. 755/2016**

promossa da:

La **"2Worlds S.r.l."** con sede legale in Conegliano (TV), c.f. 04946290261, cessionaria di (Banco di Desio e della Brianza s.p.a., con sede in Desio, c.f. 01181770155);

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 18/09/2018;
- l'art. 591 bis c.p.c. e l'art. 41 del D.Lgs 1/09/1993 n. 385;
- l'ulteriore provvedimento assunto in data 20/05/2024 con il quale ha autorizzato due esperimenti di vendita;

considerato

che gli esperimenti del giorno 28/06/2019, avente ad oggetto il solo piano interrato adibito a discoteca, e gli esperimenti aventi ad oggetto l'intero compendio pignorato dei giorni 22/01/2021, 6/07/2021, 3/02/2022, 13/10/2022, 11/05/2023, 29/11/2023, 8/05/2024 e 27/11/2024 sono andati deserti, come da verbali depositati nel fascicolo informatico;

**AVVISA**

che il giorno **16 Aprile 2025**, alle ore **15,00**, 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 unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 888.400,00 (ottocentottantottomila quattrocento/00)**;
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, negli orari di ufficio, **esclusivamente** il giorno **15 aprile 2025** 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) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **RGE 755/2016**;
- 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 sottoscrive l'offerta), dovrà essere allegata visura aggiornata 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 avente data certa non successiva all'effettuazione dell'offerta in busta chiusa);
- **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, nonché il tesserino portante codice fiscale italiano;
- l'indicazione della somma offerta;
- assegno circolare non trasferibile, intestato "**Avv. Carlo Bossi – RGE 755/2016**", 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 666.300,00 (seicentossessantaseimila trecento/00)**;

4) il giorno **16 aprile 2025**, alle ore **15,00**, 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 5.000,00 (cinquemila)**. 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) **Entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione l'aggiudicatario 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 tramite ordine di bonifico. 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 dall'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. Giuseppe Bellia, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha verificato come il fabbricato è stato costruito in base ai seguenti provvedimenti edilizi:

*“Numero pratica: N. 28/93 - P.E. 81/91- Intestazione: ... - Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per lavori: Costruzione di edificio - Oggetto: Nuova costruzione - Rilascio in data 23/02/1993 al n. di prot.*

*Numero pratica: N. 178/93 var. P.E. 81/91 - Intestazione: ... - Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per lavori: VARIANTE COSTRUZIONE EDIFICIO - Oggetto: variante - Rilascio in data 21/12/1993 al n. di prot.*

*Numero pratica: N. 97/95 v. P.E. 81/91 - Intestazione: ... Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per lavori: VARIANTE COSTRUZIONE 2° PIANO - Oggetto: variante - Rilascio in data 28/06/1995 al n. di prot.*

*Numero pratica: P.E. 147/2000 - Intestazione: ... - Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 22/99 - Per lavori: Completamento opere già concessionate con C.E. 97/95 - Oggetto: variante - Presentazione in data 20/04/2000 al n. di prot. 9101 - Approvata in data 23/05/2000 al n. di prot.*

*Numero pratica: P.E. 392/2000 - Intestazione: ... - Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2.60 della L. 662/1996 - Note tipo pratica: Tale pratica e' stata annullata e sostituita con la D.I.A. del 04-12-2000 - Per lavori: Modifiche fabbricato - Oggetto: variante - Presentazione in data 07/11/2000 al n. di prot. 23344*

*Numero pratica: P.E. 420/2000 - Intestazione: ... - Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2.60 della L. 662/1996 - Per lavori: Modifica costruzione fabbricato - Oggetto: variante - Presentazione in data 04/12/2000 al n. di prot. 25771 - Approvata in data 24/12/2000 al n. di prot.*

*Numero pratica: P.E. 194/01 - Intestazione: ... Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2.60 della L. 662/1996 - Note tipo pratica: Tale pratica non è stata mai approvata ed è stata comunicata dall'Ufficio Tecnico di Magenta in data 06-06-2001 con protocollo n. 13939 una diffida ad effettuare i lavori richiesti da ... - Per lavori: Chiusura del portico al piano primo - Oggetto: variante - Presentazione in data 17/05/2001 al n. di prot. 12352 - La pratica non è mai stata rilasciata.*

*Numero pratica: P.E. 317/2003 - Intestazione: ... - Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2.60 della L. 662/1996 - Per lavori: Formazione di recinzione e apertura passi carrai e pedonali - Oggetto: variante - Presentazione in data 07/10/2003 al n. di prot. 28147 - Approvata in data 06/11/2003 al n. di prot.*

*Numero pratica: P.E. 383/2003 - Intestazione: ... - Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2.60 della L. 662/1996 - Per lavori: Variante alla P.E. 317/2003 per costruzione recinzione e passi carrai. - Oggetto: variante - Presentazione in data 31/12/2003 al n. di prot. 34315 - Approvata in data 29/01/2004 al n. di prot.*

*Numero pratica: P.E. N. 171 P.C./C N. 20/2008 - Intestazione: ... - Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dal decreto DL 269/2003 - Per lavori: Lavori di ampliamento di fabbricato commerciale - Oggetto: ampliamento - Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 33633 - Rilascio in data 30/01/2008 al n. di prot.*

*Importo saldato: SI. Importo residuo: € 0,00 - NOTE: Tale pratica concerne il piano primo che non fa parte della Procedura Esecutiva.*

*Numero pratica: P.E. 340/2007 - Intestazione: ... - Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 11.03.2006 n. 12 - Per lavori: Manutenzione straordinaria e formazione di pensilina. - Oggetto: Manutenzione straordinaria - Presentazione in data 31/07/2007 al n. di prot. 21015 - Approvata in data 30/08/2007 al n. di prot.*

*Numero pratica: P.E. 412/2007 - Intestazione: ... - Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 11.03.2005 N. 12 gratuita - Per lavori: Manutenzione straordinaria edificio uso commerciale - Oggetto: variante - Presentazione in data 28/09/2007 al n. di prot.*

25816 - Approvata in data 13/01/2008 al n. di prot.

Numero pratica: P.E. 465/2008 - Intestazione: ... - Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 11.03.2005 N. 12 onerosa - Note tipo pratica: Con protocollo N. 31910 del 26-08-2008 il Comune di Magenta comunicava alla ... e p.c. all'arch. ... e all'Impresa ... che tale pratica era stata sospesa, ed ordinava di non effettuare i lavori. In data 26-01-2010 con protocollo N. 2617 il Comune di Magenta comunicava alla ..., all'arch. ... e alla ..., l'avvio del procedimento sanzionatorio. Tale procedimento è relativo alla porzione immobiliare al piano primo non oggetto di procedura esecutiva immobiliare. - Per lavori: Chiusura terrazzo - Oggetto: variante - Presentazione in data 11/08/2008 al n. di prot. 21216 - La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: P.E. N. 416/2009 - Intestazione: ... - Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 11.03.2005 N. 12 gratuita - Per lavori: Realizzazione opere interne e sistemazione esterna - Oggetto: variante - Presentazione in data 16/10/2009 al n. di prot. 28712 - Approvata in data 17/11/2009 al n. di prot.

Numero pratica: N° 44/2010 P.E. 14/2010 - Intestazione: ... - Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria - Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria. - Oggetto: opere di manutenzione straordinaria eseguita in assenza di Denuncia di Inizio Attività - Presentazione in data 20/01/2010 al n. di prot. - Rilascio in data 22/12/2010 al n. di prot. 1986

Numero pratica: N. 13/2010 - Intestazione: ... - Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 11.03.2005 N. 12 gratuita - Per lavori: Opere interne al piano seminterrato - Oggetto: variante - Presentazione in data 20/01/2010 al n. di prot. - Approvata in data 19/02/2010 al n. di prot. 1984

Numero pratica: P.E. 412/2007 - Intestazione: ... - Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA - Per lavori: Rimozione serramenti su immobile commerciale - Oggetto: variante - Presentazione in data 22/11/2010 al n. di prot. 34037 - Approvata in data 22/11/2010 al n. di prot.

Numero pratica: N° 121/2011 P.E. 63/2011 - Intestazione: ... - Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria - Per lavori: Esecuzione dei lavori di pavimentazione esterna, impianto di fognatura e impianto di illuminazione esterna - Oggetto: Permesso a sanatoria - Presentazione in data 11/03/2011 al n. di prot. 8071 - Rilascio in data 25/10/2011 al n. di prot.

Numero pratica: N° 122/2011 P.E. 65/2011 - Intestazione: ... - Tipo pratica: Permesso di costruire gratuito - Per lavori: Esecuzione dei lavori di sistemazione area esterna edificio per realizzazione aiuole verdi e pedana. - Oggetto: variante - Presentazione in data 11/03/2011 - Rilascio in data 28/10/2011 al n. di prot.

Numero pratica: Dichiarazione di Agibilità - Intestazione: ... - Tipo pratica: Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche - Per lavori: Ampliamento al piano interrato con destinazione commerciale e uso circolo privato di un edificio esistente ed in particolare: rifacimento tavolati interni, vespai e pavimentazioni, rivestimenti servizi igienici e relativi impianti, impianto elettrico e di riscaldamento e trattamento aria. - Oggetto: Nuova costruzione - Presentazione in data 24/09/2012 al n. di prot. - NOTE: Tale dichiarazione concerne il piano primo sotterraneo

Intestazione: ... - Tipo pratica: Comunicazione di eseguita attività - Note tipo pratica: Tale pratica è stata presentata ai sensi dell' art. 41 c.2 della L.R. 11-03-2005 N. 12 e riferita alla DIA P.E. 199-2012 - Per lavori: rimozione di una parete interna posta al piano rialzato, nel vano di accesso al piano interrato e sostituzione del previsto servoscala fisso per l'accesso ai disabili con montascale mobile - Oggetto: opere di manutenzione straordinaria - Presentazione in data 24/09/2012 al n. di prot.

*Numero pratica: Dichiarazione di agibilità relativamente alle pratiche 412-2007 del 28-09-2007; 340/2007 del 31-10-2007 e DIA del 16-10-2009 - Intestazione: ...*

*Tipo pratica: Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche  
Per lavori: Opere interne ed opere di sistemazione esterne ed in particolare: modifiche degli assetti distributivi interni, opere di sistemazione delle aree esterne, realizzazione di pedana sopraelevata tettoia, fontana, pavimentazione. - Oggetto: Nuova costruzione - Presentazione in data 25/10/2012 al n. di prot. - NOTE: Tale dichiarazione si riferisce all'unità al sub. 702.*

*Numero pratica: P.E. 259/2016 - Intestazione: ... - Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 11.03.2005 N. 12 onerosa - Per lavori: Tamponamento del portico - Oggetto: Nuova costruzione ed ampliamento - Presentazione in data 03/06/2016 al n. di prot. 25013 - NOTE: La pratica è in itinere*

*Numero pratica: P.E. 302/2016 - Intestazione: ... Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA - Note: nella relazione tecnica allegata alla S.C.I.A. viene dichiarato letteralmente che "l'edificazione al piano terra è stata quasi completamente ultimata. Una unità immobiliare delle tre che erano previste è stata completata. Ora con il presente progetto si intende terminare anche le restanti parti. Non saranno realizzati due locali commerciali, ma un'unica unità costituita dal locale commerciale con annesso un deposito. I bagni che prospettavano sullo spazio comune e che sono stati già realizzati avranno ora l'accesso rivolto verso il negozio. Un altro piccolo bagno, anch'esso già realizzato, risulta all'interno dello spazio a deposito. Verrà anche eliminato l'accesso dallo spazio comune posto sul lato ovest, che rimarrà dunque comune solo per le unità poste al piano primo e al piano seminterrato e la dimensione del locale commerciale sarà inferiore ai 400 mq. Tutte le strutture portanti sono state ultimate, così come tutti gli impianti". - Per lavori: Ultimazione dei lavori di opere non ultimate con il P.C. 13/2014 - Oggetto: variante - Presentazione in data 29/06/2016 al n. di prot. 29408 ... Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in relazione alla S.C.I.A., - P.E. 302-16 presentata in data 29-06-2016, veniva comunicata al Comune di Magenta l'ultimazione dei lavori di opere non ultimate con il P.C. 13-2014. Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che l'accesso ai servizi del piano rialzato avviene dallo spazio comune anziché, come rappresentato sul disegno di progetto, dallo spazio commerciale. Inoltre non è stato realizzato, contrariamente a quanto rappresentato sui disegni di progetto della sopra citata SCIA, un tratto di muratura che doveva separare il locale commerciale dal locale deposito. Nel muro divisorio, che separa i due ampi locali commerciali, è stato realizzato una apertura priva di serramento che mette in comunicazione i suddetti locali contrariamente a quanto previsto nei disegni di progetto che prevedeva il vano porta nel tratto di muro che come sopra descritto non è stato realizzato.*

*Si sottolinea che i lavori di completamento di cui alla SCIA protocollata in data 29-09-2016 dovranno essere realizzati entro 3 anni e che dovrà essere aggiornata la pratica catastale con l'attribuzione della rendita catastale di ciascuna unità immobiliare. - Regolarizzabili mediante: - Oneri Totali: € 5.000,00"*

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

**8)** in relazione allo stato occupativo si precisa che l'immobile risulta libero.

\* \* \* \* \*

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

In Comune di **MAGENTA**: Via Espinasse s.n.c.:

a) - unità immobiliare al piano rialzato ed avente accesso dal lato ovest direttamente dal cortile comune, identificata catastalmente con il subalterno 702, adibita a “sala bar”, collegata con la sottostante “discoteca” e composta da ampio spazio, due locali ad uso uffici, un ripostiglio, due spogliatoi e n. 6 w.c. di cui uno per disabili;

confini: da Nord in senso orario: cortile comune al sub. 707, bene comune non censibile al 706, ancora cortile comune al sub. 707 di punta, unità al sub. 704, unità al sub. 703, cortile comune al sub. 707, mappale 114, e mappale 115 a chiusura.

Precisazioni Catastali: Il subalterno 706 del mappale 519 del fg 1 è ente comune ai subalterni 702 e 704; mentre il subalterno 707 del mappale 519 del fg. 1 è un ente comune ai subalterni 701, 702, 703, 704.

b) - unità immobiliare al piano rialzato, adiacente a quella sopra descritta, per la quale è progettualmente previsto l’accesso attraverso una rampa di scale esterna dal cortile identificata catastalmente con il subalterno 703, e composta da un ampio spazio ad uso commerciale con servizi e deve essere completata per quanto riguarda le finiture interne ed i servizi igienici;

Confini: Da Nord in senso orario: pianerottolo, ascensore e vano scale comuni al sub. 705, cortile comune al sub. 707, scala di accesso di cui al sub. 704, ancora cortile comune di cui al sub. 707, unità al sub. 702, pianerottolo e scala di cui al sub. 704.

Precisazioni catastali: il subalterno 705 del mappale 519 del fg. 1 è ente comune ai subalterni 701 e 703, mentre il subalterno 707 del mappale 519 del fg. 1 è un ente comune ai subalterni 701,702,703,704.

c) - unità ad uso commerciale ed attrezzata a discoteca ubicata al piano primo sotterraneo, avente accesso principale dal piano rialzato tramite scala interna, identificata catastalmente con il subalterno 704, e composta da ampio spazio adibito a sala da ballo oltre arredi in muratura, due banchi bar di cui uno con un locale deposito con annesso un piccolo ripostiglio, oltre 2 bagni con N. 6 w.c. di cui uno attrezzato per disabili, un locale guardaroba e un piccolo ripostiglio;

Confini:

-- del piano primo sotterraneo, da Nord ed in senso orario: cortile comune al sub. 707, pianerottolo, ascensore e vano scale comuni al sub. 705, cortile comune al sub. 707 locale caldaia al sub. 707, mappale 114, area identificata al mappale 519 sub.702, pianerottolo comune al sub. 706 di punta, a chiusura ancora cortile comune al sub. 707.

-- del piano rialzato, da Nord ed in senso orario: cortile comune al sub. 707, pianerottolo, ascensore e vano scale comuni al sub. 705, unità al subalterno 703 e, a chiusura, unità al subalterno 702.

Precisazioni catastali: Il subalterno 706 del mappale 519 del fg. 1 è un ente comune ai subalterni 702 e 704 mentre il subalterno 707 del mappale 519 del fg. 1 è ente comune ai subalterni 701, 702, 703, 704.

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

- foglio **1**, particella **519**, subalterno **702**, Via Generale Espinasse, piano T, categoria C/1, classe 5, 201 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 274 m<sup>2</sup>, rendita euro 6.321,90;

- foglio **1**, particella **519**, subalterno **703**, Via Generale Espinasse, piano T, in corso di definizione;

- foglio **1**, particella **519**, subalterno **704**, Via Generale Espinasse, piano T-S1, categoria D/8, rendita euro 10.368,00;

\* \* \* \* \*

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

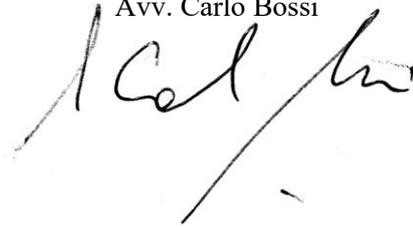
lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sull'incanto e le visite all'immobile rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Carlo Bossi, Via Pier Lombardo n. 7, 20135, Milano, tel. 02 2047665 - Fax 02 36764103 – [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, 20/12/2024

Avv. Carlo Bossi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlo Bossi', written over a faint, illegible stamp or background.