

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

-SEZIONE III-

Giudice dott. Roberto ANGELINI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva n. 1444/2005 + 329/2008 + 1188/2021 + 1189/2021 R.G.E.  
promossa da

Contro

Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9 del D.lgs del 30 giugno 1993 n. 196  
l'avv. Pancrazio Timpano, con studio in Milano, via San Barnaba n. 30, delegato alle  
operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c dal Giudice dott. Roberto Angelini, con  
ordinanza emessa in data **8 maggio 2025** e del **20 aprile 2026** visto l'art. 785, 788 e l'art.  
591 bis c.p.c.

AVVISA

Che si procederà alla vendita del seguente immobile di cui al **LOTTO UNICO:**  
in Comune di **Trezzo sull'Adda (MI)**, piena proprietà della seguente unità immobiliare, via  
Dante Alighieri n.ri 4/6/8 intero fabbricato ad uso commerciale e residenziale, composto da  
tre piani fuori terra e due entro terra, suddivisi in livelli sfalsati, con destinazione ad d'uso  
mista (residenziale e commerciale) oltre ampia corte interna con vano autorimessa e piccolo  
deposito, il tutto è censito al catasto dei fabbricati di detto comune come segue:

- Foglio **8** (otto), mappale **175** (centosettantacinque), sub. **10** (dieci), **categoria A/4**, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 147, superficie totale catastale escluse aree scoperte mq. 140, rendita catastale Euro 251,00, Piazza San Bartolomeo n. 2, **piano 1**;
- Foglio **8** (otto), mappale **175** (centosettantacinque), sub. **705** (settecentocinque), **categoria C/1**, classe 6, consistenza 394 mq, superficie catastale totale mq. 437, rendita catastale Euro 11.618,94, Via Dante n. 8, **piano S1-T-1-2-3-S2**;
- Foglio **8** (otto), mappale **175** (centosettantacinque), sub. **706** (settecentoesei), **categoria A/3**, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 154, superficie totale

catastale escluse aree scoperte mq. 142, rendita catastale Euro 386,05, via Dante n. 4, **piano 2;**

- Foglio **8** (otto), mappale **173** (centosettantatre), sub. **701** (settecentouno), **categoria C/6**, classe 4, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq. 25, rendita catastale Euro 78,50, via Dante n. 6, **piano T.**

Confini a corpo da nord in senso orario: il cespite confina a Nord con la Villa comunale di Trezzo sull'Adda, la proprietà Pizzi, la via Dante da cui si accede e ancora la Villa Comunale. Il tutto come meglio descritto dalla perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto **architetto Luigi Ambrosino in cui si evince che** *"Al sopralluogo il bene è risultato sostanzialmente conforme alla consistenza ed assetto distributivo originariamente assentito così come rappresentato dai tipi edilizi, ad eccezione di lievi variazioni interne, per le quali si segnala l'eventualità di regolarizzazione attraverso la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria. In relazione alla parte catastale.....circa la necessità di provvedere a sanare la situazione irregolare attuale, determinata dalla sovrapposizione di elementi identificativi dell'immobile nella banca dati dell'Agenzia del Territorio con alcune schede planimetriche da sopprimere come ed inoltre si segnala che quanto rappresentato nella scheda andrà aggiornata."*

A tal fine

#### AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **2 ottobre 2026** alle ore **17,00** presso via San Barnaba n. 30 in Milano.

Il prezzo base, come stabilito nel provvedimento emesso in data **20 aprile 2026**, relativo al **LOTTO UNICO** è fissata in **416.800,00** Euro (**quattrocentosedicimilaottocento/00**) inoltre l'indicazione del prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base sino ad  $\frac{1}{4}$  di conseguenza **l'offerta minima per la partecipazione all'asta è di euro 312.600,00 (trecentododicimilaseicento/00).**

Custode dell'immobile pignorato è il delegato che provvederà, tramite i propri collaboratori, previo, ove possibile, accordo con il debitore ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tal fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita al custode con congruo anticipo.

A. In caso di offerta secondo il sistema tradizionale cartaceo o in forma analogica: l'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c – da immettere in busta chiusa ed anonima recante l'indicazione dell'ora e della data fissata per l'apertura della stessa – dovrà essere depositata negli orari di ufficio presso lo Studio in Milano, via San Barnaba 30, **esclusivamente il giorno 1 ottobre 2026 dalle ore 9,00 alle ore 12,00.**

L'offerta di acquisto, in carta da bollo (16,00), dovrà a pena di nullità:

- contenere l'indicazione della somma offerta, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di partecipazione (**euro 312.600,00**);
- contenere i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali – foglio, particella e subalterno);
- contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente la dichiarazione del prezzo offerto;
- identificare l'offerente per le persone fisiche: cognome, nome luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, regime patrimoniale della famiglia o stato libero, esistenza di permesso di soggiorno, (valido o in fase di rinnovo); per le società: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante;

Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato (art. 571 c.p.c), l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della procura.

Si precisa che:

- la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida;
- il soggetto giuridico dovrà fornire visura camerale aggiornata e verbale autenticato da notaio che attribuisce il potere di acquisto al soggetto intervenuto, che dovrà produrre propria carta di identità valida.

B. Le buste contenenti le offerte, in busta chiusa, dovranno contenere altresì la costituzione della cauzione, che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto e che dovrà essere costituita esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato **“Avv. Pancrazio Timpano 1444/2005 R.G.E.”**

- C. Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili.
- D. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere sola indicazione:
- nome e cognome del professionista delegato;
  - data e ora della vendita.
- E. Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:
- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
  - le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di  $\frac{1}{4}$ ;
  - le offerte non accompagnate da cauzione prestate con le modalità di cui sopra.
- F. L'aggiudicatario, entro **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà versare al Professionista delegato, l'importo necessario per le spese di trasferimento, l'eventuale residuo prezzo mediante assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice, denominato, **Procedura r.g.e. 1444/2005**. Sarà **posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, il 50% del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà di Euro 750,00 oltre IVA e CPA;**
- G. L'immobile come da perizia dell'architetto Luigi Ambrosino risulta “ essere occupato, **superficie lorda di circa mq 569+269+326+22**”;
- H. 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 dalle eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, - 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. La procedura non cancellerà le domande giudiziali, e sarà cura dell'aggiudicatario attivarsi per eventuali trascrizioni della successione non trascritte presso l' Agenzia del Territorio competente;

I. Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$  di esso, la stessa sarà accolta, salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Qualora siano presentate più offerte, lo scrivente professionista delegato inviterà ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) con offerte in aumento non inferiori ad euro **5.000,00**; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, lo scrivente professionista delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente.

Qualora siano presentate più offerte valide allo stesso prezzo, e non ci siano adesioni all'invito all'asta il delegato disporrà la vendita a favore di colui che avrà presentato per primo la busta.

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima, risulterà inferiore al prezzo a base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

**Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e divulgate sui siti internet e sulle testate giornalistiche così come previste dal provvedimento del Giudice dott. Roberto Angelini in data 8 maggio 2025 che esclude la vendita telematica.**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e firma dell'esperto dell'architetto **Luigi Ambrosino** che deve esser consultata dall'offerente sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/> ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, o qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si avvisa altresì, che tutte le attività, le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria, o avanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il proprio studio ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Si precisa che, ai sensi di legge, chi acquista, anche all'asta è tenuto solidalmente a rispondere all'amministratore del condominio per le spese dell'anno in corso alla data del trasferimento e dell'anno precedente.

Si segnala che **"TUTTI" (tranne il debitore) possono partecipare alle vendite giudiziarie. Non occorre l'assistenza di un professionista né di mediatori né di agenzie.**

**Gli unici ausiliari della procedura sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

**Ogni immobile è stimato da un perito del Tribunale.**

**La vendita non è gravata da oneri notarili o di mediazione.**

Per le visite contattare

avv. Pancrazio Timpano,  
via San Barnaba 30, 20122 Milano  
tel.: 02 45480569 fax 02 36565472  
cell: 338.45.19.611

Per informazioni:  
da Lunedì a Venerdì dalle 9,00 alle 19  
email: [studiolegaletimpano@gmail.com](mailto:studiolegaletimpano@gmail.com)

Milano, 27 maggio 2026

Il professionista delegato  
Avv. Pancrazio Timpano

