

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**R.G.E. N. 1787/2019**  
**G.E. la dott.ssa Silvia Vaghi**

Promossa da

**Creditore procedente** (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

contro

**Debitore esecutato** (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

**\*\*\***

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**(offerte in busta chiusa)**

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Silvia Vaghi, del giorno 27 ottobre 2021, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **19 maggio 2022, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 77.000,00 (settantasettemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 57.750,00 (cinquantasettemilasettecentocinquanta/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati, qui di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Bresso (MI), via Madonnina nn. 47/49, appartamento ad uso abitazione, posto al piano secondo, composto da ingresso/disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, ripostiglio, altra camera e balcone, oltre solaio al piano sottotetto.**

La sopra descritta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bresso (MI) al foglio **10**, particella **61**, subalterno **9**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 64 mq. (totale, escluse aree scoperte, 63 mq.), rendita catastale euro 302,13, via Madonnina nn. 47/49, piano: 2-3.

Coerenze:

- dell'appartamento: scala comune, proprietà di terzi, cortile comune, altra proprietà di terzi, cortile comune;
- del solaio: proprietà di terzi, cortile comune, altra proprietà di terzi, corridoio comune.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

\*\*\*

#### **Stato occupativo del bene**

Il bene è occupato dalla debitrice (unitamente al figlio maggiorenne) senza titolo opponibile alla procedura.

\*\*\*

#### **La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:**

1) la vendita avrà luogo in **unico lotto**.

2) II prezzo base è di Euro 77.000,00 (settantasettemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 57.750,00** (cinquantasettemilasettecentocinquanta/00), come previsto dall'art. 571 c.p.c..

3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 18 maggio 2022.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 1787/2019*", **per un importo pari, almeno, al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale, dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di

cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

**L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto,** nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, **sottoscritta dall'offerente,** dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 57.750,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 19 maggio 2022, alle ore 15.00,** presso lo studio dell'avv. Luca Perata, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti<sup>1</sup> e si procederà al loro esame.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

---

<sup>1</sup> Si avvisa, in particolare, che gli offerenti dovranno essere muniti di un documento di identità in corso di validità

- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, nel caso di mancata adesione alla gara, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.300,00** ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare su conto corrente intestato alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.

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.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque

somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento, e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili, si richiamano, nuovamente, 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 all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

**8) 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.**

\*\*\*

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Luca Bocchini, si riferisce, tra l'altro, che:

**"7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

*La costruzione del complesso immobiliare fu assistita dal titolo edilizio Autorizzazione per esecuzione lavori edili Pratica Edilizia n°22 del 28/03/1964, che costituiva variante in ampliamento del precedente Autorizzazione per esecuzione lavori edili Pratica Edilizia n°105 del 09/07/1963 e fu dotata di Autorizzazione di Abitabilità Pratica Edilizia n° 27 Lotto "B" rilasciata dal Comune di Bresso il 29/09/1964 per il Lotto B, in cui è l'immobile staggito.*

*L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.*

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

- Autorizzazione per esecuzione lavori edili Pratica Edilizia n°22 del 28/03/1964*
- Autorizzazione di Abitabilità Pratica Edilizia n° 27 Lotto "B" rilasciata dal Comune di Bresso il 29/09/1964*

**7.2. Conformità edilizia:**

*Con riferimento all'appartamento al piano secondo, dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio si rilevano le seguenti criticità:*

1. difforme disposizione di tavolati interni, formazione di due ripostigli ciechi e di un pilastro addossato al muro di confine;

2. mancanza del disimpegno dotato di porte per la separazione del locale in cui è il vaso igienico dal locale in cui si preparano i cibi;

3. l'ampiezza della porta del bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;

4. si rileva in fine che nelle tavole grafiche allegate al titolo edilizio, secondo una prassi frequente all'epoca di costruzione, il piano del sottotetto non fu rappresentato. Pertanto, non è possibile determinare se i tavolati di separazione tra i solai furono realizzati fin dalla costruzione, come sembrerebbe dall'aspetto costruttivo dei luoghi, o successivamente.

Con riferimento all'appartamento, nella grafica che segue vengono evidenziate le difformità salienti dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio".

VEDI PAGINA 8 DELLA RELAZIONE DI STIMA

"A parere dello scrivente e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

Le criticità di cui ai punti 1 e 4, per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

La criticità di cui al punto 2, essendo in violazione delle vigenti norme igieniche e delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale, dovrà essere eliminata con

*idonei interventi di adeguamento delle superfici dei locali in funzione delle aperture disponibili.*

*La criticità di cui al punto 3 è stata determinata dall'entrata in vigore di una norma successivamente all'epoca di costruzione del fabbricato. Tuttavia, nel caso di esecuzione di lavori di ristrutturazione, tale criticità dovrà essere eliminata con intervento di adeguamento.*

*In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.*

### **7.3. Conformità catastale**

*La scheda catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto per difforme rappresentazione di alcuni tavolati. Sarà necessario depositare una nuova scheda aggiornata, in cui saranno integrate anche le modifiche derivanti dagli adeguamenti necessari.*

*Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario".*

\*\*\*

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Luca Bocchini pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) (Portale delle Vendite Pubbliche).

\*\*\*

I beni sono pervenuti in capo all'esecutata in forza di atto di compravendita in data 29.03.2013, n. 14745/12550 di repertorio, a rogito dott. Letterio Claudio Scordio, notaio in Cerro Maggiore, trascritto in data 11.04.2013 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 33845/23275.

\*\*\*

#### CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Silvia Vaghi, con decreto in data 12 ottobre 2020, ha nominato quale custode giudiziario del compendio pignorato il sottoscritto delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

\*\*\*

Si segnala, altresì, che, all'indirizzo: [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) (Portale delle Vendite Pubbliche), è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc..). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia-relazione estimativa.

\*\*\*

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, inoltre, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

\*\*\*

**Il professionista delegato avvisa, quindi, che, stante l'emergenza epidemiologica in atto, l'accesso alla sala**

ove si terrà la vendita sarà limitato ai soli offerenti (senza, quindi, la presenza di accompagnatori), che dovranno mantenere la distanza interpersonale di almeno un metro ed essere muniti dei presidi di sicurezza disposti dalla vigente normativa per il contenimento dell'epidemia Covid-19 (comprensivi, a mero titolo esemplificativo, del gel igienizzante per le mani e della mascherina).

\*\*\*

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che, **in caso di offerte numerose, la riunione potrà essere spostata in altro luogo, che sarà reso noto dopo la scadenza del termine per il deposito delle offerte stesse, mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it), nella sezione degli eventi significativi relativi al lotto; è, pertanto, onere degli offerenti verificare su detto portale l'eventuale pubblicazione della comunicazione che indicherà il nuovo luogo e, se del caso, giorno ed ora della riunione.**

\*\*\*\*\*

avv. Luca Perata, con studio in Milano,  
Viale Bianca Maria n. 24  
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:

[l.perata@studiolegalecomaschi.it](mailto:l.perata@studiolegalecomaschi.it)

Per informazioni telefoniche:  
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 14 marzo 2022

Il professionista delegato

(Avv. Luca Perata)