

**REPUBBLICA ITALIANA**

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare**

**R.G.E. N. 22/2015**

**G.E. il dott. Ermanno Cattaneo**

Promossa da

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

con l'intervento di

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

contro

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

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' ASINCRONA**

**(art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015)**

Il sottoscritto professionista delegato, avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Rita Bottiglieri, ora dott. Ermanno Cattaneo, del giorno 2 luglio 2024, il decreto, in data 17 dicembre 2025, di decadenza dell'aggiudicatario, il successivo provvedimento del G.E., in data 20 maggio 2026, recante le istruzioni in ordine alle forme di pubblicità del presente avviso di vendita, nonché l'art. 591 bis c.p.c.;

**AVVISA**

della vendita senza incanto, **con modalità telematica asincrona – attraverso il collegamento al portale del gestore della vendita telematica, ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a., che opererà con il proprio portale: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** - che si terrà il giorno **22 luglio 2026, con inizio delle operazioni di vendita alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 277.000,00 (duecentosettantasettemila/00, **con offerta minima consentita pari ad Euro 207.750,00 (duecentosettemilasettecentocinquanta/00)**), come previsto

dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti in conformità agli elaborati redatti dall'esperto nominato dal Tribunale, arch. Barbara Bedogni.

### **LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Liscate (MI), via San Rocco n. 10, villetta monofamigliare con giardino, disposta su 3 livelli (due fuori terra ed uno interrato) collegati da scala interna, della superficie complessiva di circa 236 mq., oltre ampio box auto di circa 29 mq. al piano S1.**

In particolare,

- il piano interrato è composto da ampio box auto, ripostiglio, disimpegno scala, locale bagno-lavanderia e locale studio
- il piano terra (rialzato) è composto da un locale ingresso-soggiorno-pranzo e dalla cucina
- il piano primo è composto da tre camere da letto, bagno e due balconi.

Le sopra descritte unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati del Comune di Liscate (MI) come segue:

- quanto alla villetta monofamigliare con giardino, foglio **5**, particella **388**, subalterno **501**, Cat. A/7, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 138 mq. (totale, escluse aree scoperte, 132 mq.), rendita catastale euro 560,36, via San Rocco n. 10 piano: S1-T-1.

Coerenze: a nord Via San Rocco, a est mappale 389 (altra proprietà), a sud mappale 45 e ad ovest mappale 387 (altra proprietà);

- quanto al **box auto**, foglio **5**, particella **388**, subalterno **502**, Cat. C/6, classe 2, consistenza 27 mq., superficie catastale 27 mq., rendita catastale euro 66,93, via San Rocco n. 10 piano: S1.

Coerenze: a nord Via San Rocco, a est mappale 389 (altra proprietà), a sud mappale 45 e ad ovest mappale 387 (altra proprietà).

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

\*\*\*

### **Stato occupativo del bene**

L'immobile è occupato, senza titolo opponibile alla procedura, dai debitori eseguiti unitamente alla loro famiglia.

\*\*\*

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

A) La vendita del cespite pignorato avrà luogo in **unico lotto**, alle condizioni economiche sopra specificate.

B) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizia/re-lazione di stima/rapporto di valutazione redatti, in data 07.10.2016 e 19.07.2023, dall'esperto stimatore, arch. Barbara Bedogni (**che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte**).

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.

C) Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato (**offerta minima consentita pari ad Euro 207.750,00 (duecentosettemilasettecentocinquanta/00)**).

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

E) 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.

F) **Entro le ore 13.00 del giorno 21 luglio 2026 dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

G) 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 - **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a., che opererà con il proprio portale: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** -, 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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 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 a cui l'offerta afferisce;
- 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). Si precisa, inoltre, che al termine per il versamento del saldo prezzo non si applica la sospensione feriale dei termini processuali;
- 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 relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (Conto corrente: ***Proc. Esec. Imm. R.G.E. 22/2015*** – IBAN: **IT47U0844001603000000257811**, aperto presso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza soc. coop.), per un importo pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto e **dovrà, inoltre, 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.

H) **L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.** L'offerta sarà considerata inammissibile, altresì, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

I) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita **(22 luglio 2026, a partire dalle ore 15.00).**

Alle operazioni di vendita possono prendere parte, con modalità telematiche, le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, 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 (**www.astetelematiche.it**) 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.

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

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

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.

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.

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 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita (in particolare, si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00) 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.

J) 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 alla vendita 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.

K) 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, che non potrà essere prorogato, per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione.** Si precisa, inoltre, che per il saldo prezzo non si applica la sospensione feriale dei termini.

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) 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.

M) 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.

N) 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.**

\*\*\*

Nelle relazioni di stima/rapporti di valutazione dell'esperto, arch. Barbara Bedogni, si riferisce, tra l'altro, che:

***“1.4. Conformità catastale***

*Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME**”*

***“3 DESCRIZIONE DEI BENI***

***Foglio 5 Particella 388 Subalterno 501 (IA/7)***

*In Comune di Liscate Via San Rocco 10 l'immobile è una villetta monofamiliare facente parte di un condominio costituito da 10 villette tutte simili tra loro. Superficie complessiva di circa mq **235,42***

*E' posto al piano: S1-T-1 L'edificio è stato costruito nel: 1976; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3.00 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 Stato di manutenzione generale: BUONO Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni, anche il condominio è ben mantenuto ed amministrato dallo Studio omissis.*

*Al piano interrato vi è un box al quale si accede tramite una rampa carrabile con cancello sulla Via San Rocco. Direttamente dal box si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato sotto alla scala di accesso. Tramite una porta si accede direttamente al disimpegno scala che collega internamente i tre piani e nel quale si aprono le porte di un locale bagno-lavanderia (areato tramite un piccolo intercapedine) ed un locale utilizzato come studio questi locali hanno un'altezza interna di mt. 1.98. Tutti i pavimenti sono in ceramica, nel bagno sono presenti una doccia, un lavabo, la lavatrice, un pilozzo, un wc ed un bidet. Nel locale studio si apre la porta verso una intercapedine dove è alloggiata la caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria e garantisce un ricircolo dell'aria al locale. La scala interna di collegamento è rivestita in legno. Al piano terra si accede anche dal piano strada tramite un vialetto gradinato, la porta d'ingresso è del tipo blindata di sicurezza ed immette in un locale ingresso-soggiorno-pranzo, solo la cucina è un locale a sé stante. Nel soggiorno la parete sul giardino interno è interamente vetrata. Al piano primo ci sono tre camere da letto ed un bagno, anche in queste camere le pareti di facciata sono quasi interamente vetrate e si aprono su due balconi profondi circa mt. 1.70 sviluppati lungo tutta la facciata, i serramenti sono in PVC con taglio termico e doppi vetri l'apertura è del tipo scorrevole. Tutti i pavimenti sono in parquet ad esclusione del locale cucina e dei locali bagno nei quali i pavimenti sono in ceramica. Tutti i locali, compresi quelli al piano interrato, sono riscaldati, inoltre vi sono due motori per il condizionamento che supportano 4 split situati rispettivamente in cucina, in sala ed in due delle tre camere al piano primo.*

**Foglio 5 Particella 388 Subalterno 502 (C/6)**

*Il locale è di grandi dimensioni ampliato ulteriormente con pratica edilizia autorizzata. Misura mt. 5,70x mt. 4,70 altezza mt. 2,00. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica*

*il locale è anche riscaldato. E' chiuso da una basculante a sezioni orizzontali in legno motorizzata. Nel box si aprono le porte di un piccolo ripostiglio, sito sotto il vialetto d'ingresso gradinato al piano rialzato, e la porta di collegamento con la zona lavanderia-studio del piano seminterrato da cui parte la scala che collega tutti i piani della villetta.”*

**“7. PRATICHE EDILIZIE:**

***Abitazione in villini [A/7] sito in Via San Rocco, 10***

*Numero pratica: 54/1976*

*Intestazione:*

*Tipo pratica: Concessione Edilizia*

*Per lavori: costruzione di villette a schiera*

*Oggetto: nuova costruzione*

*Presentazione in data 02/11/1976 al n. di prot.*

*Rilascio in data 17/06/1977 al n. di prot. 54/76*

*Abitabilità/agibilità in data 13/06/1979 al n. di prot. 2584*

***Dati precedenti relativi ai corpi: Villino e Box***

***Abitazione in villini [A/7] sito in Via San Rocco, 10***

*Numero pratica: 2655*

*Intestazione:*

*Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n.° 47)*

*Per lavori: demolizione di tavolato e rimozione di porta*

*Presentazione in data 16/05/1986 al n. di prot. 2655*

*NOTE: L'autorizzazione viene rilasciata per silenzio-assenso*

***Dati precedenti relativi ai corpi: Villino e Box***

***Abitazione in villini [A/7] sito in Via San Rocco, 10***

*Numero pratica: 27/92*

*Intestazione:*

*Tipo pratica: Concessione Edilizia*

*Per lavori: Ampliamento di un box seminterrato esistente ad uso residenziale*

*Oggetto: nuova costruzione*

*Presentazione in data 31/03/1992 al n. di prot.*

*Rilascio in data 27/04/1992 al n. di prot. 27/92*

*Abitabilità/agibilità in data 28/03/1994 al n. di prot.*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villino e Box

**Abitazione in villini [A/7]** sito in **Via San Rocco, 10**

Numero pratica: 69/93

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla concessione edilizia 27/92 relativa all'ampliamento di un box

seminterrato e formazione di piccolo ripostiglio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/07/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 06/08/1993 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/03/1994 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villino e Box

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A/7]**

Note sulla conformità edilizia: Immobile conforme alle autorizzazioni comunali

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villino

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]**

Note sulla conformità edilizia: Conforme a quanto autorizzato dalle pratiche edilizie

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione in villini [A/7]**

Note sulla conformità:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villino

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]**

Note sulla conformità:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box"

\*\*\*

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti anche alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica del bene si rinvia, comunque, alla lettura integrale delle relazioni di stima/rapporti di valutazione immobiliare dell'arch. Barbara Bedogni pubblicati, tra gli altri, all'indirizzo: [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

\*\*\*

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Antonio Guzzi Piola, in data 15.12.2003, rep. n. 25800/8921, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 23.12.2003, ai nn. 186324/109100.

\*\*\*

#### CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Rita Bottiglieri, ora dott. Ermanno Cattaneo, con decreto in data 11.10.2024, ha nominato custode del compendio pignorato il sottoscritto professionista delegato, che ha, pertanto, 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, perizie/relazioni di stima/rapporti di valutazione, planimetrie, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alle perizie.

\*\*\*

Si segnala, inoltre, che 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*", nonché sui siti internet e sulle testate giornalistiche così come previste dal provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 20.05.2026.

\*\*\*

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, quindi, 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 effettuate presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

\*\*\*

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 18.00

Milano, lì 21 maggio 2026

Il professionista delegato

(Avv. Luca Perata)