

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. **Roberto ANGELINI**

Professionista delegato e Custode **Avv. Luca Parazzini**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura di esecuzione immobiliare **R.G.E. 795/2024**

promossa da:

- Omissis

contro

- Omissis

Il sottoscritto Avv. Luca Parazzini, 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 22 maggio 2025;

- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **8 ottobre 2025**, alle ore **15,00**, presso il suo studio in **Milano, via Visconti di Modrone n. 28**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

dell'immobile pignorato - *infra* descritto - 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 **226.000,00** (duecentoventiseimila/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, negli orari di ufficio, **esclusivamente** il giorno **7 ottobre 2025**, dalle ore **10,00** alle ore **13,00**, **in busta chiusa** presso lo studio dell'Avv. Luca Parazzini in **Milano, via Visconti di Modrone n. 28**

modalità dell'offerta

l'offerta (in bollo da € 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **RGE 795/2024**;
- 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 presenta l'offerta), dovrà essere allegato certificato aggiornato 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);
- **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; in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo;
- l'indicazione della somma offerta;
- assegno circolare non trasferibile, intestato "**Tribunale di Milano RGE 795/2024**", 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 a euro **169.500,00** (centosessantanovemilacinquecento/00).

4) il giorno **8 ottobre 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 4.000 (quattromila)**. 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) l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al professionista delegato il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati "Avv. Luca Parazzini – RGE 795/2024" o bonifici bancari; 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 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.

7) L'Esperto Arch. Alessandra Cavallo, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che *"La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967"* in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

"Concessione edilizia n. 1/94 del 14/03/1994.

Richiesta di agibilità prot. del 28/11/1997 per C.E. n. 1/94 + varianti.

Agibilità: non è stata rilasciata perché alcune unità abitative dovevano realizzare delle opere di adeguamento sanitario richieste dalla A.S.L. con comunicazione del 01/04/1999 prot. n. 5656. Tra le unità che necessitavano di adeguamento figurava anche quella in oggetto a cui veniva richiesto in particolare: di apportare accorgimenti per eliminare le infiltrazioni nei locali cucina e camera da letto; disattivare il forno al piano interrato; realizzare un foro per aerazione in prossimità del camino al piano interrato; verificare il tiraggio della canna fumaria e la sua altezza dalla copertura; installare una porta di collegamento tra box e locale adiacente del tipo REI60 (cfr. comunicazione del comune di Cesate del 11/10/2010 - allegato 7).

Durante il sopralluogo la scrivente ha potuto accertare che è stata installata la porta REI e che

non vi erano infiltrazioni nella cucina e nella camera da letto. Per il rilascio dell'agibilità, deve essere ripresentata al Comune la richiesta, a cui dovranno essere allegati le dichiarazioni di tutti i proprietari delle singole unità immobiliari interessate da prescrizione di adeguamento igienico-sanitario, in merito all'avvenuta realizzazione di quanto richiesto dalla A.S.L."

L'esperto ha altresì indicato le pratiche edilizie successive:

- Variante n. 83/95 alla C.E. 1/94 (fabbricato A) del 20/05/1996.
- DIA n. 12419/96 del 22/07/1996 (modifiche interne).
- DIA n. 67/97 del 01/07/1997 (varianti relative a spostamento di tavolati interni).
- DIA n. 15067/99 del 09/09/1999 (varianti porte interne e tavolati), fine lavori del 06/07/2000, certificato di collaudo del 06/07/2000.
- DIA n. 65/99 del 27/05/1999 (cappotto termico lato nord palazzina C), fine lavori 27/11/1999, certificato di collaudo del 02/12/2004.

Relativamente alla conformità edilizia l'esperto ha dichiarato che: "lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 27/02/2025 risulta **non conforme**, per difformità distributive e funzionali al piano interrato, rispetto all'ultimo progetto edilizio autorizzato (DIA n. 15067/99). Difformità distributive: variazione della posizione della porta del box e costruzione tavolati interni e camino al piano interrato. Queste difformità possono essere regolarizzate. Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: Oblazione da versare al Comune: € 1.000,00; Pratiche edilizie: CILA a sanatoria - onorario tecnico: € 900,00 oltre oneri di legge" Difformità destinazione funzionale: il locale destinato a "cantina" è utilizzato come taverna/cucina/camera da letto. Deve essere ripristinata la destinazione funzionale assentita "cantina" per cui non è consentita la permanenza di persone".

Relativamente alla conformità catastale l'esperto ha dichiarato che: "Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 27/02/2025 risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 03/04/1997. Difformità al piano interrato: diversa distribuzione interna dei locali cantina e lavanderia. **Aggiornamento catastale:** aggiornamento 2 schede DOCFA (abitazione e box) - onorario tecnico: € 800,00 oltre oneri di legge"

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

8) Stato occupativo: l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Cesate (MI)**, via **Antonio Gramsci 26**, appartamento sito al piano terreno composto da tre locali oltre servizi e balconi con annesso giardino pertinenziale, oltre cantina, lavanderia e autorimessa al piano interrato collegati all'appartamento con scala interna, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cesate come segue:

- foglio **14**, particella **854** subalterno **4** graffato con particella **861**, Via Antonio Gramsci 26, piano T-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 102 m², Superficie Totale escluse aree scoperte 96 m², Rendita Euro 526,79;

- foglio **14**, particella **854** subalterno **13**, Via Antonio Gramsci 26, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 m², Superficie Catastale Totale 14 m², Rendita Euro 45,55;

Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'abitazione e del giardino: mappale 726 e via Matteotti, prospetto su cortile comune/corsello manovra box, altra unità, vano scala comune e mappale 860, mappale 804 e via Gramsci;

- della cantina e del vano autorimessa: terrapieno, corsello manovra comune, altra unità, terrapieno.

* * * * *

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 professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Luca Parazzini, Via Visconti di Modrone n. 28 20122 Milano, tel. 02

R.G.E. N. 795/2024

59900795 - avv.parazzini@mp-lex.com.

Per l'esame della perizia consultare il sito internet www.pvp.giustizia.it.

Milano, 30/06/2025

Avv. Luca Parazzini