

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1229/2024 R.G.E.** promossa

contro

Indicazione omessa ai sensi dell'art.174, comma 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n.196
--

*** * * *

Il Professionista delegato per le operazioni di vendita, Avv. Alex Alessi,

- vista l'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 13 novembre 2025, con la quale il G.E. ha disposto la vendita del bene immobile pignorato con modalità analogiche, tenuto conto delle peculiarità del bene in questione, che rendono preferibile, per costi e tempistiche, omettere la modalità digitale.

- Vista la perizia redatta dall' Arch. Elisabetta Nicoletti.

- Visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

Che la il giorno **21 luglio 2026 alle ore 10,00** si procederà alla vendita senza incanto con modalità analogiche della vendita senza incanto del seguente immobile pignorato sito

Comune di Mesero (MI)

Via Sant' Eusezio n. 6

Abitazione in villa a schiera avente accesso diretto da giardino privato verso via Sant' Eusezio, composto da 5 locali di cui 2 con cucina abitabile, disimpegno, bagno 2 portici al PT, 3 locali con disimpegno, bagno e 2 balconi al piano 1^ con annessa cantina direttamente collegata all'unità principale con disimpegno e

bagno al piano S1 oltre ad autorimessa al piano interrato di mq 28 avente accesso diretto alla cantina di proprietà e da corsello comune il tutto identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Villetta al foglio 2, particella 728, subalterno 1, via Sant' Eusebio n. 6, piano S1-T1, categoria A/7, classe 2, vani 9,5, superficie catastale mq 200,00 (totale escluse aree scoperte mq 191) mq, rendita catastale Euro 1.054,86.

- Autorimessa al foglio 2, particella 728, subalterno 2, via Carlo Noe' snc, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 28, superficie catastali 28 mq., rendita € 52,06.

Coerenze villetta dei piani terra, primo e giardino in un solo corpo: enti comuni e altra unità abitativa mapp. 727, via Sant' Eusebio, altra unità abitativa mapp. 729, scala comune e enti comuni.

Coerenze villetta piano interrato: enti comuni, altra unità immobiliare mapp. 727, giardino di proprietà, altra unità immobiliare mappale 729, altra unità immobiliare sub. 2 e corsello comune.

Coerenze autorimessa: altra unità immobiliare sub. 1, altra unità immobiliare sub. 1, altra unità immobiliare sub. 729, corsello comune.

L'immobile in esame fa parte di un complesso residenziale composto da otto ville a schiera distribuite su due piani fuori terra con cantine al PS1 e un piano interrato destinato a boxes con accesso carraio e corsello interrato comune.

Provenienza: in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Grossi Mario, Notaio in Corbetta (MI), stipulato in data 15 marzo 2000, numero di repertorio 101251 e trascritto presso la Conservatoria RR. II di Pavia ai nn. 3674/2641 in data 23 marzo 2000.

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Ci si riporta alla CTU, in particolare, si osserva che l'Arch. Nicoletti alle pagine 9-10 del proprio elaborato, scrive:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima non preesisteva alla data del 1° settembre 1967 e del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

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

Domanda di concessione edilizia PG 1910 del 31/03/1995

Concessione Edilizia n. 28/95 del 31/05/1995, rilasciata alla IDEALCASA SRL per la costruzione

di n. 8 villini unifamiliari a schiera in Mesero via Sant'Eusebio /Noè

- Domanda di concessione edilizia PG 2558 del 12/04/1996*
- Domanda di concessione edilizia in variante PG 4165 del 09/07/1996 – documentazione integrativa*
- Certificato di collaudo delle strutture n 92752 del 23/07/1996*
- Concessione Edilizia n. 17/96, del 19/09/1996 rilasciata per opere in variante alla C.E. n. 28/95*
- Convenzione per attuazione del Programma Integrato di Recupero Urbanistico, stipulata a norma della Legge regionale n. 237/1990 di cui all'atto in data 25/11/1994 n.*

26437 di repertorio del Notaio Franco Rossi di Parabiago, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Pavia in data 24/12/1994 nn. 14806/10061 e nn. 14807/10062.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità/ abitabilità.

7.2. Conformità urbanistico - edilizia

CORPO A

Verificata – non conforme

Al sopralluogo di verifica tenutosi in data 12/09/2025 l'unità immobiliare risultava non conforme.

Le difformità di seguito descritte costituiscono realizzazioni differenti rispetto ai documenti rinvenuti nel fascicolo urbanistico – edilizio.

Difformità riscontrate nello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi:

□ *piano interrato*

- nel vano adiacente alla bocca di lupo in luogo di un ripostiglio è stata installata una cucina. Il vano stesso è leggermente più grande rispetto a quanto rappresentato sull'ultimo titolo edilizio a discapito della bocca di lupo (intercapedine);

- il bagno verso il corsello box è illuminato mediante una finestra fissa prevista inizialmente in variante (C.E. 17/96) e poi non assentita da Responsabile USSL con verbale del giorno 8/05/1996

□ *piano terra*

- il portico sul retro (verso via Noè) è stato verandato mediante serramenti a tutta altezza, generando volume ovvero cubatura in più rispetto ai titoli edilizi;

- sul retro la porzione prevista a giardino è stata pavimentata diminuendo la superficie filtrante del lotto;

CORPO B

Verificata – conforme

7.3. Conformità catastale

CORPO A

Verificata – non conforme

Al sopralluogo di verifica tenutosi in data 12/09/2025 l'unità immobiliare risultava non conforme.

Le difformità di seguito descritte costituiscono realizzazioni differenti rispetto ai documenti catastali depositati presso il N.C.E.U.

Difformità riscontrate nello stato dei luoghi rispetto ai documenti catastali:

piano interrato

- nell'intercapedine la superficie è stata ridotta attraverso l'installazione di una porta ed è stata installata una cucina.

piano terra

- il portico sul retro (verso via Noè) è stato verandato mediante serramenti a tutta altezza;

piano Primo

- l'altezza media netta interna è indicata in m 3.10 ma passa da un minimo di m 2.6 ad un massimo di m 3

CORPO B

Verificata – conforme

Sempre a pagina 10 del citato elaborato peritale si legge: Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili urbanistico - edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 8.000,00 ed un massimo di € 22.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 15.000,00, comprensivo anche di spese tecniche. Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita avrà luogo in un lotto unico.
- Il prezzo della vendita senza incanto viene fissato in **Euro 346.000,00** (*trecentoquarantaseimila/00*) con offerta minima di **Euro 259.500,00** (*duecentocinquatanovemilacinquecento/00*).
- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato avv. Alex Alessi in Milano, viale Piave 40/B, esclusivamente nei giorni 16, 17 e 20 luglio 2026 dalle ore 09,30 alle ore 13,00.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

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.

- Per i 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;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente.

In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore o interdetto inabilitato o soggetto sottoposto 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 autorizzativo;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata a favore del soggetto che effettua l'offerta;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

- 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-2 code 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.

- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;

- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura speciale notarile solo se conferita ad avvocato.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'esperto estimatore Arch. Elisabetta Nicoletti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.06.2001 n.380 e dell'art.40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n.47.

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 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie ed a trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Le domande giudiziali presenti non verranno cancellate dalla procedura esecutiva ma sarà l'eventuale aggiudicatario ad occuparsene.

- L'offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 259.500,00** (*duecentocinquatanovemilacinquecento/00*).

- **La cauzione**, per un importo che **non** potrà essere **inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente**, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a " **procedura esecutiva rif. n. 1229/2024 RGE**".

- In data **21 Luglio 2026 alle ore 10,00** presso lo studio del delegato, in Milano, Viale Piave 40/B, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di **Euro 5.000,00**.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;

- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione/in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**

- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

- Entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dedotta la cauzione dovrà versare presso il Delegato, mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**procedura esecutiva rif. n. 1229/2024 RGE**", le seguenti somme:

- **il saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.).

- la **quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita in Euro 1.046,76 in caso di aggiudicazione ad un prezzo superiore ad Euro 100.000,00 sino ad Euro 500.000,00.

- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Con questo avviso si rende noto 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.

Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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 ai fini della determinazione delle spese di trasferimento che il proprietario/esecutato del cespite pignorato è persona fisica.

SPESE CONDOMINIALI – ART 63 DISP. ATT. - C.C.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

CUSTODE GIUDIZIARIO DELL'IMMOBILE

Il **Custode giudiziario** dell'immobile pignorato è **lo stesso delegato**, che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto. A tale fine questi ultimi sono invitati ad inoltrare con congruo anticipo una richiesta scritta di visita, via e-mail.

STATO OCCUPATIVO DEL BENE

Si segnala che: ***“L'immobile è occupato dal proprietario”***

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il presente avviso di vendita - unitamente all'ordinanza del G.E. emessa ex art. 591 bis c.p.c., alla perizia con la planimetria e le fotografie dell'immobile ed eventuali altri allegati (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) - verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; sui quotidiani: La Repubblica - edizione Milano, Corriere della Sera - edizione Lombardia, ViviMilano.

sui siti web:

www.entitribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it,

<https://milano.repubblica.it>, www.trovocasa.corriere.it,

www.trovoaste.it, www.astalegale.net.

Inoltre verrà affisso un cartello di "vendesi" presso l'immobile, con l'indicazione della descrizione dello stesso e dei recapiti del custode.

* * *

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati: ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

* * *

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 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 dal Professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli

interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Per informazioni e per visite:

Avv. Alex Alessi con studio in 20129 Milano - viale Piave 40/B

Tel. 02.59904339 - E-mail: avv.alessi@studioavvalessi.it

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate anche 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. 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 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.

Si ricorda che le aste devono essere pubblicate sui siti ufficiali indicati nell'ordinanza di vendita e soprattutto sul PVP GIUSTIZIA a cui si deve fare sempre riferimento: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Per evitare di cadere in una truffa online e di riconoscerla si consiglia sempre di leggere le raccomandazioni fatte dalla Polizia Postale al sito <https://www.commissariatodips.it> o nel link

<https://www.immobiliare.it/info/consigli-antitruffa/>

Milano, 24 maggio 2026

Il professionista delegato
Avv. Alex Alessi

o