

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

Procedure esecutive immobiliari riunite

NN. 1349/2014 + 2924/2014 + 1342/2019 + 541/2024 R.G.E.

G.E. la dott.ssa Flaminia D'Angelo

Promosse da

Creditori procedenti (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

con l'intervento di

Creditori intervenuti (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 SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott. Roberto Angelini, ora dott.ssa Flaminia D'Angelo, del giorno 6 novembre 2026, il successivo provvedimento del G.E., comunicato in data 3 febbraio 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, che si terrà il giorno **24 settembre 2026, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 186.000,00 (centottantaseimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 139.500,00 (centotrentanovemilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati, qui di seguito descritti:

LOTTO UNO

Nel **Comune di Baranzate (MI), via Bissone, n. 6, appartamento ad uso abitazione, posto al piano ottavo (accessibile con scala e ascensore), composto da entrata con ripostiglio, soggiorno, cucina abitabile, due camere, ampio terrazzo, balcone e servizio, oltre cantina al piano cantinato**, censito al Catasto Fabbricati

del Comune di Baranzate al foglio **69**, particella **39**, subalterno **53**, Cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 121 mq. (totale, escluse aree scoperte, 114 mq.), rendita catastale Euro 822,46, via Bissone n. 6, piano: 8-S1.

Coerenze

- dell'appartamento: Da Nord in senso orario: via Milano, proprietà terzi, blocco scale condominiali, cortile condominiale, prop. *omissis*;
- della cantina: proprietà eredi *omissis*, via Bissone, proprietà eredi *omissis*, corridoio cantine.

Il tutto, salvo errori e come meglio in fatto.

Stato occupativo del bene

Il bene si presenta, di fatto, libero da persone, ma con all'interno arredi e suppellettili di proprietà di parte debitrice che, infatti, è ancora nella disponibilità delle chiavi di accesso all'appartamento ed alla cantina pignorati.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto, denominato **LOTTO UNO**.
- 2) Il prezzo base è di Euro 186.000,00 (centottantaseimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 139.500,00 (centotrentanovemilacinquecento/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, avv. Luca Perata, 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 23 settembre 2026.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*PROC. ESEC. IMM. RGE 1349/14 + 541/24*", **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 € 139.500,00, 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 24 settembre 2026, 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 offerenti¹ 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;
- 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 3.000,00** 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 il termine (improrogabile e non soggetto a sospensione feriale) di **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

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

complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata, oltre a quanto previsto gli artt. 574, u.c., c.p.c., 587 c.p.c. e 176 d.a. c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale di Milano, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia/relazione di stima 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. Emanuele Bianchi, si riferisce, tra l'altro, che:

“7. PRATICHE EDILIZIE:

*L'edificio è stato edificato con **domanda di costruzione del 1959, e Autorizzazione ai lavori edili del 21/12/1959 e Autorizzazione di Abitabilità del 29/12/1961.***

*Il 29/07/1987, viene rilasciata **Concessione edilizia Prot. 7836/1393/EP Pratica 182/87** per lavori di “frazionamento con trasformazione di destinazione d'uso da residenza a ufficio di parte di appartamento e ristrutturazione della parte restante” che porta l'immobile staggito sito al piano 8° alle condizioni planimetriche che vengono riportate nelle tavole progettuali approvate e trovano riscontro nella planimetria catastale del 07/06/1988.*

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

In fase di sopralluogo, effettuato il 01/02/2016 e più recentemente il 29/09/2025 in presenza dell'esecutata e proprietaria della quota di 1/2, sig.ra omissis e del coniuge omissis, non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale del 07/06/1988 per ciò che concerne tanto l'appartamento quanto la cantina.

Si dichiara pertanto la conformità edilizia di quanto accertato e controllato.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Baranzate – via Bissonne, 6

*Aree **BI Art. 14** Aree B del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale*

Strumento urbanistico vigente: PGT (Variante del 2020)

*Immobile soggetto a convenzione: **no***

*Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **no***

*Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?: **no***

*Se sì, di che tipo?: **no***

NB Si richiama la presenza di un vicino campo ROM illegale di discrete proporzioni che spesso porta complicazioni reali di convivenza.

Oltre a ciò si rammenta che sono in corso di definizione le indagini per la bonifica della vicina “ex cava omissis”, giunta ormai alla fase finale. Per quanto riguarda

questo aspetto bisogna rivolgersi direttamente al comune di Baranzate. Sono stati interpellati il CTU della procedura e i tecnici rilevatori che però non hanno considerato ammissibile rilasciare relazioni tecniche a riguardo che sono agli atti depositati nella causa in corso con il comune di Bollate.

*Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?: **no***

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: edificio edificato ante 1967

Conformità con quanto riportato negli estratti del PGT. (ALL.9)".

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti anche alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni, oltre che alla loro consistenza, si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Emanuele Bianchi pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche).

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di successione legittima in morte del sig. *omissis*, con trascrizione dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario effettuata in data 10.12.1997, ai nn. 91923/67020. Si precisa, inoltre, che, con nota di trascrizione in data 21.05.2025, ai nn. 70493/48685, è stata correttamente indicata nella trascrizione la quota di 1/1 dell'immobile oggetto del presente pignoramento.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Caterina Trentini, ora dott.ssa Flaminia D'Angelo, con decreto in data 27 maggio 2025, ha nominato quale custode giudiziario del compendio pignorato il sottoscritto professionista delegato al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

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

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 previsti nel provvedimento del Giudice dell'Esecuzione comunicato in data 3 febbraio 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 svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

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

Per informazioni telefoniche:

martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, li 24 giugno 2026

Il professionista delegato

(Avv. Luca Perata)