

**REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI MILANO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**R.G.E. N. 2139/2015**

**G.E. la dott.ssa Flaviana Boniolo**

Promossa da

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

contro

**Debitrice esecutata** (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 Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Flaviana Boniolo, del giorno 18 giugno 2019, la vendita fissata per il 16 aprile 2020, revocata in conseguenza dell'emergenza sanitaria da Covid-19, la vendita senza incanto del 10 dicembre 2020, andata deserta con riferimento ai Lotti B, C, D, E, F, G, H, I, la vendita senza incanto del 30 giugno 2021, andata deserta con riferimento ai Lotti B, C, F, G, H, I, la vendita senza incanto del 27 gennaio 2022, andata deserta con riferimento ai Lotti F, G, H, I, il provvedimento del GE pubblicato in data 12 marzo 2024, il decreto di decadenza, in data 4 febbraio 2025, degli aggiudicatari dei Lotti F ed I, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

dei seguenti esperimenti di vendita senza incanto, che si terranno il giorno **13 novembre 2025, alle ore 15.00:**

- **Lotto F)** prezzo base di Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 2.700,00** (duemilasettecento/00);

- **Lotto I)** prezzo base di Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 2.700,00** (duemilasettecento/00);

, come previsto dall'art. 571 c.p.c.

\* \* \*

**Segue descrizione lotti** (in conformità all'elaborato peritale redatto dall'esperto, arch. Elena Bosciano):

**Lotto F** (bene indicato, nell'elaborato peritale, quale Lotto n. 8)

**Nel Comune di Trezzano Rosa (MI), via Primo Maggio n. 6** (complesso residenziale Montecarlo), **box auto**, posto al piano seminterrato, avente superficie commerciale di circa 14,5 mq.

La sopra descritta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Rosa comune come segue:

foglio **2**, particella **703**, subalterno **72**, Cat. C/6, classe 6, consistenza 13 mq., superficie catastale totale 15 mq, rendita catastale euro 47,00, Via I maggio n. SC piano: S1.

Coerenze: corsello comune al sub. 1, box al sub. 71, muro perimetrale, box al sub. 73.

\*\*\*

**Lotto I** (bene indicato, nell'elaborato peritale, quale Lotto n. 11)

**Nel Comune di Trezzano Rosa (MI), via Primo Maggio n. 6** (complesso residenziale Montecarlo), **box auto**, posto al piano seminterrato, avente superficie commerciale di circa 15 mq.

La sopra descritta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Rosa comune come segue:

foglio **2**, particella **703**, subalterno **75**, Cat. C/6, classe 6, consistenza 13 mq., superficie catastale totale 15 mq, rendita catastale euro 47,00, Via I maggio n. SC piano: S1.

Coerenze: corsello comune al sub. 1, box al sub. 74, muro perimetrale, beni al sub. 76.

\*\*\*

**Stato di possesso:** tutti gli immobili sono liberi da persone e le chiavi di accesso ai beni sono nella disponibilità del custode giudiziario.

\*\*\*

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

1) La vendita avrà luogo in n. 2 (due) Lotti, denominati, come anzidetto, **Lotto F e Lotto I**, alle condizioni economiche sopra specificate.

2) Le offerte di acquisto, che potranno riguardare uno o più lotti, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere predisposte sulla scorta del facsimile pubblicato sul sito del Tribunale di Milano e 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 12 novembre 2025.**

Nella busta, per ciascun lotto, dovranno essere inseriti l'offerta pertinente e l'assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 2139/2015*", **per un importo pari, almeno, al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta dovrà, tra l'altro, riportare: 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, il 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 in cui ha sede il Giudice che ha proceduto alla vendita 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.

3) La dichiarazione di offerta, **sottoscritta dall'offerente**, dovrà contenere l'indicazione del prezzo del Lotto cui afferisce, prezzo che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra determinata, di **Euro 2.700,00 ciascuno sia per il Lotto F che per il Lotto I**, 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.

4) **In data 13 novembre 2025, 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.

Con riferimento a ciascun lotto, in caso di un solo offerente:

- 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, 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

---

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

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 250,00 ciascuna sia per il Lotto F che per il Lotto I** e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra superiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

5) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare sul 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, per ciascun Lotto, 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.

**6) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia (o elaborato peritale) 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.

7) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: *"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"*.

\*\*\*

Nell'elaborato peritale (perizia) dell'esperto, arch. Elena Bosciano, si riferisce, tra l'altro, che:

***"4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.***

***4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:***

*Dalla consultazione degli atti di fabbrica conservati presso il Comune di Trezzano Rosa, in data 27 marzo 2019, si è osservata una documentazione relativa ad un piuttosto sofferto iter autorizzativo, al termine del quale sembrerebbero essere stati sanati tutti gli abusi contestati in fase di edificazione.*

*Si è riscontrata la conformità dello stato dei luoghi con i tipi grafici presenti del fascicolo. Inoltre, si è ricavato che in data 25-10-2001, è stata rilasciata l'ultima concessione per opere edilizie nr. 49/98/1 in variante ed in data 07-05-12013, prot. 4747-2012/VI.3.1 l'autorizzazione di agibilità in sanatoria, per le sole unità afferenti alla proprietà omissis oggetto dell'esecuzione.*

**PRATICHE EDILIZIE (allegati n. 6):**

*In data 25-10-2001, è stata rilasciata l'ultima concessione per opere edilizie nr. 49/98/1 in variante (allegato n. 6.1).ed in data 07-05-12013, prot. 4747-2012/VI.3.1*

*l'autorizzazione di agibilità in sanatoria, per le sole unità afferenti alla proprietà omissis oggetto dell'esecuzione (allegato n. 6.2).*

**4.3.2. Conformità catastale:** *coerentemente con quanto sopra, è stata constatata la conformità tra lo stato di fatto e tutte le schede catastali degli immobili oggetto della procedura”.*

\*\*\*

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti anche alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima (o elaborato peritale) dell'arch. Elena Bosciano pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

\*\*\*

I beni sono pervenuti in capo all'esecutata in forza di atto di compravendita autenticato dal notaio dott. Alberto Villa, in data 19.12.2006, rep. 71544/16683, trascritto in data 12.01.2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 5740/3049.

\*\*\*

#### CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Flaviana Boniolo, con sempre con ordinanza in data 18 giugno 2019, ha confermato 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), 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.

\*\*\*

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.

\*\*\*

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 di delega alle operazioni di vendita del Giudice dell'Esecuzione.

\*\*\*

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](http://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, li 28 luglio 2025

Il professionista delegato  
(Avv. Luca Perata)