avvocato
GIOVANNI ROSATI
- patrocinio in Cassazione -
piazza Angilberto II n. 2 – 20139 Milano
Tel. 02.5391036 – Cell. 349.5677505
giovanni.rosati.avvocato@gmail.com
giovanni.rosati@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

Procedura di esecuzione civile immobiliare **R.G.E. n. 235/2025** riunita con la R.G.E. 372/2026 delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Giovanni Rosati,

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Giovanni Rosati:

- vista l'Ordinanza di vendita del Giudice Esecuzione del 21 settembre 2026;
- vista la perizia dell'arch. Mariella Sporzon;
- visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.;

premesso

- che, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;
- che, il Tribunale ha disposto la vendita telematica asincrona, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura";

AVVISA

che il giorno **giovedì 21 gennaio 2027 alle ore 11:00**

avrà luogo la vendita telematica dei seguenti beni immobili in lotto unico siti in:

MILANO (MI) – via Felice Casati n. 32

piano terzo, composto da **ingresso, tre vani, cucina, due bagni, disimpegno e terrazzo, oltre a posto auto scoperto al piano primo** e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- il **prezzo della vendita senza incanto** viene stabilito, come disposto dal G.E., in **euro 579.000,00** e verranno pertanto ritenute valide le **offerte** pari o superiori al 75% del **prezzo base di euro 434.250,00** (le offerte inferiori a tale importo non saranno considerate efficaci);
- **la gestione della vendita telematica è affidata al gestore: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA che opererà con il proprio portale astetelematiche.it**

- la **cauzione**, per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere versata con bonifico sul conto corrente n. 49482044 intestato alla procedura "**PROC. ESEC. IMM. RGE N. 235/2025**", intrattenuto presso **BPER BANCA S.P.A.,** utilizzando il seguente codice IBAN: **IT97T0538733560000049482044** e la causale "Proc. Esecutiva n. 235/2025 Lotto Unico, versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere eseguito con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

- le **offerte in aumento** sull'offerta più alta in caso di gara sono determinate in **euro 5.000,00**

Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

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.

Si precisa inoltre, che l'offerente sarà ritenuto **escluso** dalla gara qualora il bonifico a titolo di cauzione (data valuta) **non risulti accreditato** sul conto corrente della procedura all'apertura delle buste, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione o per ragioni imputabili al mal funzionamento dei sistemi informatici o di ritardi nell'iter bancario.

L'offerente è invitato a depositare le richieste di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale Ordinario di Milano (https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195) salvo la facoltà di depositarle successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE TELEMATICA

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, potranno formulare la propria offerta come di seguito indicato:

1) ogni offerta dovrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica tramite modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in asta presente sul Portale delle Vendite Pubbliche attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente"

(https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf) pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" (https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page) e "TUTORIAL" (https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page) presenti sul medesimo portale;

2) **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;

3) 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**.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, co. 1 e 2, DM 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente, con 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;

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).

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;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e sulla 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, aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Documentazione da allegare all'offerta:

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, del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente 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.

In caso di offerente libero di stato dovrà essere prodotto il relativo certificato entro la data di versamento del saldo prezzo;

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 copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per Legge con modalità telematica;

g) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il limite sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura;

h) le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti prenderanno parte in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito 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;

i) 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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

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) <u>in caso di pluralità di offerte:</u>

- 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.

<u>In caso di pluralità di offerte avrà luogo l'asta partendo dall'offerta più alta e 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 tali operazioni.</u>

Durante il periodo della gara, nell'arco delle 24 ore, ogni partecipante potrà effettuare rilanci <u>non inferiori ad euro 5.000,00</u>

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.

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.

L'aggiudicatario entro e non oltre il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare sul conto corrente della procedura i seguenti importi:

- il **saldo del prezzo di acquisto** (dedotta la cauzione);
- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto;
- la **quota a proprio 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 presunto per l'odierna vendita **euro 1.146,08** da intendersi comprensiva degli accessori di Legge);
Il termine per il suddetto deposito nei 120 giorni dall'aggiudicazione non è soggetto a sospensione feriale dei termini e non è prorogabile;
Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
Dopo aver effettuato i bonifici, l'aggiudicatario 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 (vedere il punto: Documentazione da allegare all'offerta) nonché **gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare alla vendita** (quali agevolazioni fiscali, c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore").
Ai fini del versamento al Creditore Fondiario, quest'ultimo è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria.
Ove il credito sia originato da contratto di mutuo, il creditore è sin d'ora invitato a depositare l'ammortamento allegato al contratto originario in modo da consentire la corretta verifica e collocazione degli interessi al privilegio ipotecario. In mancanza non si darà luogo al riconoscimento di tali voci in sede distributiva.
Si precisa in ogni caso che il Delegato provvederà a versare al Creditore Fondiario un importo non superiore all'80% del saldo prezzo di aggiudicazione, salvo diverse indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, ed in ogni caso, non verranno corrisposti importi che non consentano di conservare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva l'importo di euro 15.000,00.

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 oltre alle altre conseguenze previste dall'art.587 ultimo periodo 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 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.

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 585 c.p.c., così come modificato dall'art. 3 comma 41 del D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **fornisce al Giudice dell'Esecuzione o al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231** (Legge Antiriciclaggio) con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio del saldo prezzo, il Giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avverrà esclusivamente tramite bonifico da effettuarsi all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie (come specificato nel punto 12 dell'Ordinanza di vendita).

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori o 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 D.M. 32/2015.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; eventuali abusi urbanistici, catastali o edilizi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o rescissa 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'aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà il valore di stima non potrà in nessun caso dar luogo a rescissione della vendita per lesione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Immobili in Comune di MILANO (MI), via Felice Casati n. 32.

Unità immobiliare posta al piano terzo, composta da ingresso, tre vani, cucina, due bagni, disimpegno e terrazzo, doppia esposizione, (identificata come interno A1), oltre a posto auto scoperto al piano primo distinto con il numero interno 143. Il C.T.U. riporta in Perizia che "*l'altezza dei locali: varia per parti controsoffittate e a norma*". Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato condominiale costruito intorno alla fine degli anni '60, dotato di ascensore e servizio portineria, compreso tra le vie San Gregorio, Felice Casati e San Giovanni alla Paglia a Milano, al quale si accede da una galleria commerciale tra via Felice Casati e San Gregorio, sulla stessa insiste servitù di passaggio comunale ed una regolamentazione oraria di apertura e chiusura. Al posto auto si accede dal passo carraio in via San Giovanni alla Paglia.

Riferimenti catastali dell'unità immobiliare: al Catasto dei Fabbricati del Comune di MILANO, l'unità immobiliare risulta censita al **foglio 313, particella 62, subalterno 1035**, piano: 3, interno: A1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale: 102 mq, totale escluse aree scoperte: 95 mq, rendita catastale euro 1.032,91;

Riferimenti catastali del posto auto scoperto: al Catasto dei Fabbricati del Comune di MILANO, l'immobile risulta censito al **foglio 313, particella 62, subalterno 729**, piano: 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, superficie catastale totale: 10 mq, rendita catastale euro 84,18;

Confini dell'unità immobiliare da nord in senso orario: prospetto su cortile comune, unità immobiliare al sub. 1036, passaggio comune distinto con il sub. 1030, unità immobiliare al sub. 1034, prospetto su via Felice Casati e prospetto su mappale 60.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Confini del posto auto scoperto interno n. 143 da nord in senso orario: aiuola, posto auto sub. 730, spazio di manovra comune, posto auto al sub. 728.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Per la quota di: 1/1 di piena proprietà.

Sono posti in vendita gli immobili come sopra descritti con ogni accessorio, pertinenza, aderenza, servitù attiva e passiva e con i connessi diritti sulle parti comuni dell'edificio. All'unità immobiliare sub. 1035 competono altresì, nei limiti risultanti dal titolo di provenienza, dalle risultanze catastali e dalla relazione di stima, i diritti pro quota e, in particolare, la quota di comproprietà indivisa pari a 1/6 sul corridoio di accesso all'unità stessa, censito come bene

comune non censibile (foglio 313 particella 62 sub. 1030), il quale non costituisce cespite autonomo oggetto di separata vendita, ma segue la sorte giuridica dell'unità principale; nonché 7,7418 millesimi di proprietà sulle parti comuni per l'unità immobiliare sub. 1035 e 0,4047 millesimi di proprietà sulle parti comuni per il posto auto sub. 729.

Si precisa che in conseguenza al frazionamento della superficie del terrazzo (a seguito della realizzazione di una serra), il terrazzo annesso all'unità immobiliare in oggetto è privo dei requisiti di destinazione quali previsti dall'art. 10 paragrafo 2.8 del Regolamento Edilizio di Milano del 20/07/1999, come indicato nella DIA del 05/01/2005.

Verifica Urbanistica - Edilizia - Catastale: il Professionista C.T.U. al punto 7 della Perizia di stima, specifica che il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare in oggetto, rientra nel PGT di Milano efficace dal febbraio 2020 secondo il Piano delle Regole Tav. R10 carta del consumo del suolo "Tessuto Urbano Consolidato", Tav. R02 indicazioni urbanistiche "Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico". In Perizia, inoltre, è riportato che: "*L'edificio non è vincolato. L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 comma 376 ss. L. 178/2020".*

Nella Perizia sono indicate al punto 7.1 le **Pratiche edilizie e agibilità**, in particolare viene comunicato quanto di seguito descritto: *"L'unità immobiliare abitativa oggetto della presente relazione deriva dal frazionamento col sub. 703 (omissis) "nuova distribuzione spazi interni degli edifici" (omissis) e successiva variante del 19/06/2003 (omissis) ……cambio destinazione d'uso da uffici a residenza, realizzazione di una serra in vetro nel terrazzo dell'intero edificio e modifiche interne. (omissis) Rettifica cambio di destinazione d'uso.*

In conseguenza del frazionamento della superficie del terrazzo dell'intero edificio (a seguito della realizzazione di una serra con DIA del 05/01/2005), la parte di terrazzo annesso all'appartamento in oggetto è priva dei requisiti di destinazione quali previsti dall'art. 10 paragrafo 2.8 del Regolamento Edilizio di Milano del 20/07/1999. Nota: la norma riguarda gli spazi esclusi dal calcolo della Superficie lorda di pavimento per poter realizzare un manufatto sul proprio terrazzo. Dal 05/02/2020 è in vigore il nuovo strumento urbanistico di Milano (PGT) e quindi tale possibilità è da verificare".

Agibilità: pratiche del 1969 – 1984 – 2001 non reperite ma citate in atto

di donazione ai sensi del DPR 380/2001.

Conformità edilizia unità immobiliare: il Perito dichiara che alla data del sopralluogo del 25 giugno 2025 l'unità immobiliare al terzo piano e il posto auto al primo piano risultano sostanzialmente corrispondenti ai tipi grafici del 2003-2007 tenendo conto delle possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta e datata.

Conformità catastale unità immobiliare e posto auto: la scheda catastale dell'unità immobiliare riporta un tavolato con due porte di separazione tra il locale cucina e il soggiorno, tale tavolato è stato oggetto di demolizione con DIA del 2005, sarà quindi da modificare la scheda catastale e conseguenti atti catastali con costi preventivati in **euro 1.500,00.**
La scheda catastale del posto auto è conforme.
Per maggiori informazioni consultare la perizia di stima capitolo 7 da paragrafo 7.1 a paragrafo 7.3.
Impianto Elettrico: sottotraccia (per quanto è possibile vedere);
Impianto Termico e condizionamento: autonomo con fancoils tranne che nei bagni con radiatori in alluminio;
Impianto Idrico: sottotraccia;
Impianto Citofonico: presente;
Servizi igienici: attrezzati con lavabo, bidet, tazza, vasca e doccia.
Il perito segnala la tapparella non funzionante della porta finestra del soggiorno.
Certificazioni di idoneità statica: non riscontrata;
Certificazione di conformità degli impianti: non fornite.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il perito segnala: accessibile all'unità immobiliare con ascensore e dal posto auto all'ascensore sono presenti dei gradini.
Attestato di prestazione energetica: il Professionista estimatore avverte che da consultazione sul sito regionale CENED (Catasto Energetico) risulta depositato attestato valido fino al 10 aprile 2034 classe energetica "Ep" C. Si fa comunque presente che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito della deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23

luglio 2015 e del Decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Spese condominiali: viene riportata in perizia la dichiarazione che il C.T.U. ho ricevuto dall'Amministratore del Condominio il quale fornisce le seguenti informazioni:

- millesimi di proprietà dell'unità immobiliare: 7,7418;
- millesimi di proprietà posto auto: 0,4047;
- spese ordinarie di gestione annue circa euro 5.000,00 di cui euro 158,00 per posto auto;

A titolo informativo vengono di seguito riportati gli importi delle spese condominiali insolute per gli anni precedenti fino alla data della dichiarazione, informando l'eventuale aggiudicatario che 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*".

- le spese condominiali insolute (rate dal 01 maggio 2023 al 30 aprile 2024) ammontano per unità immobiliare euro 4.830,02 posto auto euro 157,44;
- rate preventivate al 01 maggio 2024 al 30 aprile 2025 per unità immobiliare euro 4.298,31 posto auto euro 104,89;

Totale spese insolute: euro 9.390,00

Non sono presenti alla data della perizia spese condominiali straordinarie deliberate.

Esistenza contratti di locazione: risulta in essere un contratto di locazione stipulato per la sola unità immobiliare sub. 1035 (escluso il posto auto scoperto), stipulato in data 14 dicembre 2022 e registrato presso l'Ufficio UT di Milano 1 il 16 gennaio 2023. Il contratto di locazione ha durata di anni 4 + 4 con decorrenza dall'01 gennaio 2023 al 31 dicembre 2026 e dal 01 gennaio 2027 al 31 dicembre 2030 con un canone annuo di euro 22.800,00. Si informano gli eventuali partecipanti alla gara che il sottoscritto Professionista ha già comunicato agli occupanti la cessazione del predetto contratto alla data di naturale scadenza.

Stato occupativo: l'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione con decorrenza 01 gennaio 2023 al 31 dicembre 2026 con primo rinnovo contrattuale dal 01 gennaio 2027 sino al 31 dicembre 2030. Per le modalità di liberazione, ove ricorra il caso, si rimanda a quanto riportato nell'Ordinanza di vendita al punto 10: *"ad acquisire eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di esonero del custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560, ultimo comma, c.p.c."*

Regime fiscale della vendita: la vendita all'asta è soggetta a Imposta di Registro ovvero ad I.V.A. nel caso in cui il debitore sia società commerciale che abbia esercitato la relativa opzione e ricorrendone tutte le condizioni previste per legge. Il prezzo di vendita si intende in ogni caso al netto di tali imposte. Ogni interessato dovrà richiedere ad un proprio consulente informazioni circa lo specifico regime fiscale della vendita a cui intende partecipare anche al fine di verificare la fruibilità dei benefici fiscali ("prezzo valore" e/o "prima casa").

L'aggiudicatario dovrà in ogni caso versare separatamente tali importi, come indicato nel presente avviso enell'Ordinanza di vendita, da computarsi in base al regime fiscale applicabile.

Per ricevere informazioni contattare il custode giudiziario:

avv. Giovanni Rosati con Studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2 – tel. 02.5391036 – e-mail: aste.rosati@gmail.com.

La visione delle unità immobiliari vendute in asta giudiziaria è sempre vivamente consigliata. Si raccomanda tuttavia agli interessati di richiedere la visita con almeno quindici giorni di anticipo rispetto alla data fissata per l'asta, poiché, diversamente, potrebbe non essere garantita la possibilità di organizzare per tempo la visione dell'immobile.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'Ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla Perizia di stima, pubblicati sui siti internet indicati dal Giudice in Ordinanza di delega e, in particolare, sul Portale delle vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) che si invita a consultare.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella Perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Il deposito della domanda di partecipazione all'asta comporta la conoscenza attenta e puntuale dell'Ordinanza di vendita, della Perizia di stima e di ogni altro documento pubblicato, che si danno per noti e compresi in ogni loro punto da parte dell'offerente. Nessuna eccezione potrà essere mossa, neppure successivamente all'aggiudicazione od al trasferimento, per elementi noti o comunque conoscibili agli offerenti in base ai documenti pubblicati od agli altri autonomamente reperibili in base all'ordinaria diligenza.

Si segnala che la pubblicità commerciale ha scopo puramente pubblicitario ed i dati e le descrizioni in essa contenuti debbono comunque essere confrontati con quanto contenuto nell'Avviso di vendita, nella Perizia di stima e nell'Ordinanza di delega alla vendita.

Per specifiche tipologie di acquisto, nel caso in cui la Perizia indichi costi per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale o per il ripristino di porzioni di immobili, gli offerenti sono invitati a consultare i propri professionisti tecnici in quanto le stime offerte dal Perito potrebbero differire dai costi effettivi applicati sul mercato dalle Imprese e dai Professionisti.

Milano, 13 novembre 2026 (San Diego)



Firmato digitalmente
da: Giovanni Rosati
Data: 13/11/2026
12:37:45

Il delegato alla vendita
avv. Giovanni Rosati