STUDIO LEGALE
Avv. ELENA FERRAZZI
Via Ippodromo, 7 - 20151 MILANO
Tel. 02-26113336
e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it
pec: elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

III^ sezione – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Ida Carnevale

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 551/2024

Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi

Perito stimatore: arch. Franco Angelico

Contro

OMISSIS

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa – art. 570 e ss. c.p.c.)

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott. Roberto Angelini del 26/03/2026;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** della **piena proprietà** degli immobili in calce descritti siti in **Comune di Pero (MI), Via Sempione n. 127:**

- **LOTTO 2 (n. 4 magazzini/depositi)**
  - **Prezzo base d'asta: € 92.000,00**
  - **Offerta minima: € 69.000,00**
  - **Vendita: 19.01.2027 ore 15:30**
  - **Rialzo minimo di € 2.000,00**

****

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2 (n. 4 magazzini/depositi)

In Comune di Pero (MI), via Sempione n. 127, quattro magazzini/depositi:

- il primo (subalterno 31), posto al piano interrato, con accesso in comune con il subalterno 32 dal retro e mediante scala esterna, composto come da scheda catastale attuale da un locale magazzino/deposito e di fatto da disimpegno, locale adibito ad ufficio, ampio locale unico

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

accorpato e comunicante con il subalterno 32, in quanto il tavolato di divisione fra il subalterno 31 ed il subalterno 32 risulta parzialmente demolito a formazione di un locale unico;
- il secondo (subalterno 32), posto al piano interrato, con accesso dal subalterno 31 dal retro e mediante scala esterna (porta di accesso del subalterno 32 murata), composto come da scheda catastale attuale da un locale magazzino/deposito e di fatto da ampio locale unico accorpato e comunicante con il subalterno 31, in quanto il tavolato di divisione fra il subalterno 31 ed il subalterno 32 risulta parzialmente demolito a formazione di un locale unico. Inoltre il tavolato di divisione tra i subalterni adiacenti 32 e 34 risulta allo stato di fatto posizionato in arretrato, a decurtazione del subalterno 32 (superficie inferiore) e contestuale ampliamento del subalterno 34;
- il terzo (subalterno 33), posto al piano interrato, con accesso dal retro e mediante scala interna indipendente, composto come da scheda catastale attuale da ingresso/corridoio e locale magazzino/deposito e di fatto da ingresso, disimpegno e locale unico, con tavolato di divisione con il subalterno 34 posizionato in arretrato, a decurtazione del subalterno 33 (superficie inferiore) e contestuale ampliamento del subalterno 34 e del disimpegno scala esterna. Inoltre, la porta di accesso secondaria dal disimpegno della scala esterna risulta murata;
- il quarto (subalterno 34), posto al piano interrato, con accesso dal retro mediante scala esterna, composto come da scheda catastale attuale da un locale magazzino/deposito e di fatto da ingresso, ampio disimpegno aperto al locale unico nel quale sono stati realizzati tavolati a formazione di n. 5 cantine; inoltre, il tavolato di divisione tra il subalterno 33 e il subalterno 34, allo stato di fatto, risulta posizionato a decurtazione del subalterno 33 e, pertanto, la superficie del subalterno 34 risulta maggiore ed altresì il tavolato di divisione tra i subalterni 32 e 34 (adiacenti), risulta posizionato a decurtazione del subalterno 32 (superficie inferiore) e contestuale ampliamento del subalterno 34.
Censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:
- foglio **6**, particella **520**, subalterno **31,** via Sempione n. 127, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 86, superficie catastale totale mq. 97, rendita Euro 142,13 – il primo magazzino/deposito;
- foglio **6**, particella **520**, subalterno **32,** via Sempione n. 127, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 77, superficie catastale totale mq. 86, rendita Euro 127,25 – il secondo magazzino/deposito;
- foglio **6**, particella **520**, subalterno **33,** via Sempione n. 127, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 31, superficie catastale totale mq. 36, rendita Euro 51,23 – il terzo magazzino/deposito;

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

- foglio **6**, particella **520**, subalterno **34,** via Sempione n. 127, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 62, superficie catastale totale mq. 70, rendita Euro 102,46 – il quarto magazzino/deposito.

Coerenze del primo magazzino/deposito in contorno da nord in senso orario (catastale): cortile comune, magazzino/deposito al subalterno 32 medesima ditta intestata, parti comuni di accesso, cortile comune, proprietà di terzi.

Coerenze del secondo magazzino/deposito in contorno da nord in senso orario (catastale): cortile comune, magazzino/deposito al subalterno 34 medesima ditta intestata, magazzino/deposito al subalterno 33 medesima ditta intestata, parti comuni, parti comuni di accesso, magazzino/deposito al subalterno 31 medesima ditta intestata.

Coerenze del terzo magazzino/deposito in contorno da nord in senso orario (catastale): magazzino/deposito al subalterno 32 medesima ditta intestata, magazzino/deposito al subalterno 34 medesima ditta intestata, parti comuni di accesso, cortile comune, parti comuni, parti comuni di accesso.

Coerenze del quarto magazzino/deposito in contorno da nord in senso orario (catastale): cortile comune, enti comuni, parti comuni di accesso, magazzino/deposito al subalterno 33 medesima ditta intestata, magazzino/deposito al subalterno 32 medesima ditta intestata.

***

Escluso obbligo di dotazione e allegazione A.P.E. in virtù del decreto Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 che approva le integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015 pubblicato su Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo del d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 ("*E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali "*).

***

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima – che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto – redatta dall'arch. Franco Angelico e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

***

A tal fine stabilisce le seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI

LOTTO 2 (n. 4 magazzini/depositi)

1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 92.000,00** (novantaduemila/00) avrà luogo in data **19 gennaio 2027 alle ore 15:30** presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

Ferrazzi, in Milano Via Ippodromo n. 7, ove si svolgerà l'udienza per deliberare sull'offerta e, in caso di piùofferte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 2.000,00.

Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 69.000,00** (sessantanovemila/00).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

2) **Le offerte di acquisto** dovranno essere **presentate** in **busta chiusa ed anonima** nei modi previsti dall'art. 571 c.p.c. **presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano via Ippodromo n. 7** con le seguenti modalità: solo previo appuntamento telefonico al n. 02.26113336 o tramite e-mail (avvocato.ferrazzie@libero.it) tutti i giorni esclusi i sabato ed i festivi e, anche senza previo appuntamento telefonico, solo il giorno precedente a quello fissato per la vendita esclusivamente dalle ore 9:30 alle ore 13:00. Sarà consentito l'accesso ad una sola persona alla volta.

L'offerta di acquisto **non è efficace se perviene oltre il termine e l'orario sopra stabiliti**.

All'esterno della busta saranno annotati a cura del professionista delegato o di un suo sostituto: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del professionista delegato alla vendita; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora di deposito del plico presso lo studio del professionista delegato.

La **dichiarazione di offerta**, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo dell'importo vigente e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle complete generalità dello stesso, dovrà riportare:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e **regime patrimoniale dell'offerente**, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- l'indicazione della procedura in oggetto;
- i dati identificativi del bene che si intende acquistare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- l'indicazione del tempo, modo e forma del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

- l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- nella dichiarazione di offerta o in sede di aggiudicazione il futuro aggiudicatario deve chiedere espressamente che l'ordine di liberazione di immobile pignorato o il provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. (ingiunzione di rilascio dell'immobile) contenuto nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode giudiziario con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., a spese ecura della procedura.

Gli offerenti dovranno **contestualmente** prestare **cauzione** per un importo che **non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 551 2024". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta**.

L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Alla dichiarazione d'offerta va altresì allegato, **oltre alla cauzione di cui sopra (assegno circolare) da inserire nella busta chiusa,** quanto segue:

- anche una fotocopia leggibile fronte/retro dell'assegno circolare costituente la cauzione;
- se l'offerente è persona fisica: fotocopia leggibile fronte/retro di un documento d'identità in corso di validità, del codice fiscale, originale di certificato contestuale di residenza e stato famiglia ed originale di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero) o relativa autocertificazione con indicazione, se trattasi di persona coniugata, del **regime patrimoniale della famiglia** (l'aggiudicatario dovrà poi produrre necessariamente l'originale di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero);
- se l'offerente è persona giuridica: fotocopia fronte/retro di un documento d'identità in corso di validità e codice fiscale del/dei legale/i rappresentante/i ed originale di certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità /visura camerale aggiornata, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'originale dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea: certificato di cittadinanza, codice fiscale e permesso di soggiorno in corso di validità.

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato.

Le offerte per persona da nominare possono essere fatte solo da un avvocato e l'avvocato dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il professionista delegato il mandato nel termine di legge ex art. 583 c.p.c.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, **per almeno 120 giorni.**

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 codice civile.

Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Ogni creditore può presentare, per sé o a favore di un terzo, istanza di assegnazione del bene immobile nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita.

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.

3) **All'udienza di vendita senza incanto** sono convocati **esclusivamente** gli offerenti e le parti e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c. ed indicate nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

Si procederà come segue:

I. **in caso di unica offerta**:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta e si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

II. **in caso di pluralità di offerte valide**:

- si procederà alla gara a partire dall'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita.

  Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

  Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente.

  Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima, risulterà inferiore al prezzo base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, dovrà così essere effettuato:

- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio il residuo prezzo dell'immobile, nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre alle relative spese generali ed oneri di legge – a carico dell'aggiudicatario, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della procedura esecutiva** (intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 551 2024" - IBAN: IT32S0623001657000044318241).
- **Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini.**

  Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

  Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

  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 consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

  L'aggiudicatario, quando 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, nonché gli originali delle eventuali

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

Si avvisa che l'aggiudicatario, nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231 del 2007 (*c.d. legge antiriciclaggio*) **con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tale dichiarazione, il Giudice dell'esecuzione con decreto revocherà l'aggiudicazione dichiarando l'aggiudicatario decaduto e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.**

***

NOTIZIE SUI BENI IMMOBILI

Si rimanda a quanto si evince nella perizia di stima redatta dall'arch. Franco Angelico.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

-PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

"REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Pero (MI), si attesta dapprima che la costruzione del compendio immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pero (MI):

ATTI DI FABBRICA E SUCCESSIVE MODIFICHE – INERENTI INTERO CONDOMINIO:

PRATICA EDILIZIA N. 32/1963 DEL 15/02/1963:

- Nulla Osta n. 32/1963, prot. n. 1300 del 15/02/1963, *per demolizione e nuova costruzione di edificio ad uso di civile abitazione con negozi in via Sempione n. 127;*

- Dichiarazione di Abitabilità del 07/03/1965, prot. n. 1300 del 15/02/1963;

PRATICA EDILIZIA N. 77/1976 DEL 11/12/1976:

- Licenza n. 77/76 del 11/12/1976, *per i lavori edili di ristrutturazione fognatura - allacciamento fognatura Comunale di via Sempione n. 127;*

- Rinnovo Autorizzazione n. 77/76 del 09/03/1979, *per i lavori edili di ristrutturazione fognatura allacciamento fognatura Comunale di via Sempione n. 127;*

CILA N. 201/2022 DEL 25/11/2022 Superbonus:

- Cila n. 201/2022 del 25/11/2022 prot. n. 2022/0021494, *per lavori di efficientamento energetico con applicazione di "cappotto"esterno alle pareti disperdenti opache verticali ed orizzontali, sostituzione degli infissi e installazione impianto fotovoltaico in copertura al fabbricato di via Sempione n. 127 di cui al mappale 212 del foglio 6 ("Palazzina A");*

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

SCIA N. 63/2024 DEL 08/10/2024:

- Scia n. 63/2024 del 08/10/2024, *per lavori di manutenzione straordinaria per ripristino frontalini e intradossi balconi con rifacimento della pavimentazione degli stessi e sostituzione di ringhiere in quanto quelle presenti non soddisfano la normativa in materia di sicurezza causa la loro altezza inferiore a cm. 110, in via Sempione n. 127 di cui al mappale 212 del foglio 6 ("Palazzina A");*

Conformità edilizia e catastale

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, dall'analisi delle pratiche edilizie e planimetrie Comunali messe a disposizione e acquisite, ovvero, dalla comparazione delle stesse con le schede catastali acquisite e con lo stato di fatto in data sopralluogo, l'esperto descrive in dettaglio le relative ***conformità/difformità edilizie e catastali dei singoli LOTTI*** *formati, come segue":*

LOTTO 2 (n. 4 magazzini/depositi)

"In merito al suddetto LOTTO 2 – CORPI A, A.1, A.2, A.3 (magazzini/depositi)*, l'esperto può attestare che …… a seguito del rilievo effettuato,* ***lo stato di fatto NON risulta Conforme, in comparazione con le schede catastali e le planimetrie Comunali,*** *come da seguente descrizione: …….. si attesta che le difformità Edilizie e Catastali dei quattro subb. di cui ai CORPI A, A.1, A.2, A.3 sono molteplici, e pertanto, si descrivono distintamente per ogni subalterno, evidenziando che è stata reperita solo una planimetria Comunale del piano seminterrato e del fabbricato in questione:*

CORPO A – Sub. 31:

l'ingresso dal sub. 31 risulta in comune/promiscuo con il sub. 32 (porta di accesso del sub. 32 murata), il disimpegno e il locale adibito ad ufficio non risultano nella scheda catastale e nella planimetria Comunale, altresì, il tavolato di divisione tra il sub. 31 e il sub. 32, allo stato di fatto, risulta parzialmente demolito a formazione di un locale unico, ovvero, accorpato e comunicante con il sub. 32, nonché, si rilevano finestre esterne a Sud/Ovest non presenti nella scheda catastale e nella planimetria Comunale.

Condizioni generali: mediocri/scarse (si rileva scrostamento dell'intonaco).

CORPO A.1 – Sub. 32:

l'ingresso avviene dal sub. 31 in comune/promiscuo (porta di accesso del sub. 32 murata), altresì, come sopra esposto per il sub. 31, il tavolato di divisione tra il sub. 31 e il sub. 32, allo stato di fatto, risulta parzialmente demolito a formazione di un locale unico, ovvero, accorpato e comunicante con il sub. 31, nonché, si rileva finestra esterna a Sud/Ovest non presente nella scheda catastale e nella planimetria Comunale; si descrive inoltre, che il tavolato di divisione tra il sub. 32 e il sub. 34, allo stato di fatto, non corrisponde alle schede catastali e alle

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

planimetrie Comunali acquisite, ovvero, il tavolato di divisione tra i suddetti subb. (adiacenti) risulta posizionato in arretrato allo stato di fatto, a decurtazione del sub. 32 (superficie inferiore) e contestuale ampliamento del sub. 34.

Condizioni generali: mediocri/scarse (si rileva scrostamento dell'intonaco).

CORPO A.2 – Sub. 33:

il tavolato di divisione tra il sub. 33 e il sub. 34, allo stato di fatto, risulta posizionato in arretrato allo stato di fatto, a decurtazione del sub. 33 (superficie inferiore) e contestuale ampliamento del sub. 34 e del disimpegno scala esterna; a tal riguardo, si espone inoltre, che la porta di accesso secondaria dal disimpegno della scala esterna, indicata sia nella scheda catastale che nelle planimetrie Comunali, risulta murata.

Condizioni generali: mediocri/scarse (si rileva scrostamento dell'intonaco).

CORPO A.3 – Sub. 34:

all'interno del locale sono stati realizzati tavolati a formazione di n. 5 cantine, non presenti nella scheda catastale e nella planimetria Comunale, altresì, come esposto per il sub. 33, si descrive che il tavolato di divisione tra il sub. 33 e il sub. 34, allo stato di fatto, risulta posizionato a decurtazione del sub. 33, ovvero, la superficie del sub. 34 risulta maggiore, nonché, come esposto per il sub. 32, si descrive che il tavolato di divisione tra i subb. 32 e 34 (adiacenti), risulta posizionato a decurtazione del sub. 32 (superficie inferiore) e contestuale ampliamento del sub. 34; si rilevano inoltre due ulteriori finestre esterne a Sud/Ovest non presenti nella scheda catastale e nella planimetria Comunale.

Condizioni generali: mediocri/scarse (si rileva scrostamento dell'intonaco).

Per tale stato di fatto, in assenza di ulteriori pratiche edilizie, l'esperto ha ritenuto necessariamente di computare la superficie in ordine alle esclusive risultanze Catastali, ai fini del calcolo relativo alla Consistenza e della successiva Valutazione."

-STATO OCCUPATIVO **"**MAGAZZINI/DEPOSITI": le unità immobiliari sono giuridicamente libere.

"REGOLARIZZAZIONI E COSTI - DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI: LOTTO 2

Per emendare le difformità riscontrate……., l'esperto ritiene necessario indicare i costi Professionali per le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del Comune di Pero (MI), da predisporre per lo stato di fatto rilevato e in ordine alle normative edilizie vigenti e per il contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali (DOCFA).

- Per quanto riguarda le difformità edilizie e catastali riscontrate relativamente al ***LOTTO 2 - CORPI A, A.1, A.2, A.3, ai Subb. 31, 32, 33, 34****, i costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione possono essere preventivabili in € 2.000,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come*

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 2.000,00, ***per un totale in € 5.000,00****.*

- In relazione alle difformità edilizie riscontrate……, l'esperto ritiene di Non potersi esprimere in merito alla tipologia della pratica edilizia del caso in questione, in quanto, come di consueto, la pratica edilizia deve essere sottoposta dapprima agli Enti preposti in ordine alla possibile sanatoria inerente le difformità edilizie riscontrate, interne/esterne, e conseguentemente, l'esperto non può esporre gli eventuali oneri concessori derivanti e in caso del buon esito, né gli eventuali costi in caso di ripristino dello stato di fatto."

***

-PROVENIENZA: i beni pignorati sopra indicati pervennero in favore di *"OMISSIS"* in forza di atto di compravendita del 20/04/1995 autenticato nelle firme dal Notaio dott. Michele Capasso di Milano rep. n. 83179/18989, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 26/04/1995 ai nn. r.g. 36651 r.p. 22573.

***

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore arch. Franco Angelico; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni. 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), 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.

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*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*".

Si segnala comunque che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

***

CUSTODE GIUDIZIARIO

E' stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile. A tal fine gli interessati sono invitati a fare **richiesta di visita al custode esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche**.

* * *

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste dagli interessati allo stesso delegato e custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui seguenti canali pubblicitari:

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

- quotidiani: La Repubblica - edizione Milano, Corriere della Sera - edizione Lombardia, Vivi Milano;
- siti web: www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, https://milano.repubblica.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net

Si provvederà altresì ai seguenti ulteriori adempimenti, che non costituiscono pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- affissione di un cartello recante la dicitura "VENDESI", con la sola descrizione tipologica dell'immobile e i recapiti del custode giudiziario;
- invio, da parte del delegato, di una comunicazione e-mail all'amministratore dello stabile, ai fini dell'informativa agli altri condomini o a soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

* * *

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano Via Ippodromo n. 7 tel. 02.26113336; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 7 ottobre 2026

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa