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 Flaviana Boniolo

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 475/2025

Referente della procedura, Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi

Gestore della vendita telematica: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL

Perito stimatore: ing. Roberto Acquavia

contro

OMISSIS

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

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

(con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h del DM 32/2015, 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")

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott.ssa Flaviana Boniolo del 12/10/2026;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.;
- visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona",** attraverso la presentazione di offerte formulate in via telematica e gara con rilanci formulati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura, della **piena proprietà** dell'immobile in calce descritto sito in **Comune di Milano (MI), via Pesaro n. 9:**

- **Prezzo base d'asta € 140.000,00;**
- **Offerta minima € 105.000,00;**
- **Vendita: 26.01.2027 ore 15:30**
- **Rialzo minimo di € 2.500,00**

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

***

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di **Milano (MI), via Pesaro n. 9,** appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) composto da due locali oltre servizio, con annesso, di pertinenza, vano di cantina al piano seminterrato, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **17**, particella **83**, subalterno **5**, via Pesaro n. 9, piano T, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 51, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 51, rendita Euro 232,41 – l'appartamento;
- foglio **17**, particella **83**, subalterno **39**, via Pesaro n. 9, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 18, rendita Euro 18,59 – il vano di cantina.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: ballatoio e cortile comune, altra unità immobiliare e vano scale comune, via Fano, altra unità immobiliare.

Coerenze del vano di cantina da nord in senso orario: altro locale, terrapieno su via Pesaro, terrapieno su via Fano, altra unità immobiliare e corridoio comune.

L'edificio non è dotato di impianto di ascensore.

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 sul Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo della 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'ing. Roberto Acquavia e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

***

A tal fine stabilisce le seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 140.000,00** (centoquarantamila/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **26 gennaio 2027 ore 15:30** con collegamento al sito internet gestito da "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL" che opererà con il proprio portale "fallcoaste.it" in relazione alle offerte telematiche e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 2.500,00.

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

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 € 105.000,00** (centocinquemila/00). **L'offerta di acquisto non è efficace** se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

2) **Presentazione delle offerte:**

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la gara.** Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

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

Le offerte andranno formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel *"Manuale Utente"* pubblicato sul portale e nelle sezioni *"faq"* e *"tutorial"* ivi presenti.

A pena di 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.**

- Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salva 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.

- L'offerta dovrà indicare, anche ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e **regime patrimoniale dell'offerente (allegare autocertificazione circa il regime di comunione o di separazione dei beni. Se è applicabile il regime di comunione dei beni, indicare anche nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale del coniuge ed allegarne i relativi documenti),** 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

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

generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;

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, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);**

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 [nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN];

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma (cauzione) oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla 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;

p) l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;

q) 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;

- 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 e cura della procedura.

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

- 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, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

- Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 475 2025" (IBAN: IT92Z0623001657000044332991 – causale: "*cauzione asta RGE 475/2025")*,** per un importo pari **al 10% del prezzo offerto**; il suddetto bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

  L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

  L'offerta di acquisto sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

- **All'offerta dovranno essere allegati**:

  a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

  b) **copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente**. **Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, allegare relativa autocertificazione con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente**.

  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;

  c) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia fronte/retro del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del minore;

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

d) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia fronte/retro del documento d'identità e copia fronte/retro del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;

e) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

f) **se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, nonché copia dei loro documenti d'identità**;

g) **se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.**

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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

- Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

3) **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 parteciperanno 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 trenta 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.

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

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche a 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.

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;
- le offerte telematiche per le quali 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.

Si procederà come segue:

I. **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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non 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.;

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

- 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 presentato l'offerta.

  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 basa 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.

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

La gara sull'offerta più alta 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

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.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

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.

- 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 a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

  La restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti avverrà tramite bonifico bancario da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

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

- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare direttamente al Creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 t.u.l.b.;
- 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 475 2025" - IBAN: IT92Z0623001657000044332991)

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini.

Il predetto termine per il pagamento si applica anche alla consegna al delegato della dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c., cosicché, se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa.

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

Si invita il Creditore fondiario a depositare prima dell'asta nota dettagliata di precisazione del proprio credito, comunicandola anche mezzo pec (elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it) al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in particolare indicando in maniera chiara e precisa i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai

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

quali si estende la garanzia ipotecaria e le modalità per il pagamento con indicazione degli estremi IBAN e della precisa intestazione del conto corrente.

L'aggiudicatario dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, 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.

5) **Notizie sul bene immobile:**

Si rimanda a quanto si evince nella perizia di stima redatta dall'ing. Roberto Acquavia.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

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

"VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile nei primi anni '30.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in via Pesaro, 9 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Lo stabile in cui è inserita l'unità imm.re staggita è stato licenziato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta di Costruzione del 16/06/1937 atti 97008/1937

- Nulla Osta di Occupazione n° 313 del 13/06/1939 atti 90964/15705/1939

Conformità edilizia:

La pratica del 1930 ha licenziato lo stabile di via Pesaro, 9 in cui é inserito l'immobile staggito.

Per quanto scarna di misure la vetusta pratica del 1930 attesta uno stato legittimo dell'unità immobiliare: la distribuzione interna è allineata a quella dei progetti, i serramenti di facciata hanno dimensioni congrue al progetto.

Tuttavia risulta assente la quinta che conteneva l'angolo cottura dell'abitazione. Ulteriormente si è rilevato che la porta di ingresso al bagno e quella della camera su ballatoio sono state spostate rispetto le posizioni originarie. Tali spostamenti non comportano aggiornamenti edilizi in quanto non mutano gli indici edilizi oggetto di verifiche.

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

Inoltre nel corso delle operazioni peritali si è rilevato che la cucina è stata posta nel disimpegno di ingresso, giungendo pertanto ad un locale con permanenza di persone cieco e una cucina a diretto contatto con il locale bagno senza disimpegno. Tale circostanza non è ammessa dal Regolamento Locale di Igiene. Pertanto andrà spostato l'angolo cottura in soggiorno. Inoltre si è rilevato che manca la porta tra soggiorno e disimpegno. Andrà ripristinata l'apertura con porta.

In soggiorno inoltre è stato realizzato abusivamente un soppalco di profondità 165 cm per tutta l'estensione della stanza. Tale soppalco non è sanabile in quanto vi sono altezze non consentite dai Regolamenti.

Pertanto andranno effettuati interventi atti a demolire il soppalco, a spostare la cucina in un locale più consono e inserire la porta del soggiorno. Inoltre andrà presentata una CILA TARDIVA ex articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 atta a censire la demolizione della quinta che in origine cingeva l'angolo cottura e le nuove posizioni delle porte di accesso di bagno e camera. In tal caso il bagno potrà mantenere le dimensioni originarie che diversamente sarebbe necessario adeguarle al fine di garantire la visitabilità/adattabilità del disabile.

Il costo per la CILA è di 1.500 € per le spese tecniche oltre a una sanzione di 1.000 € ex comma 5 articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001. Per un totale di 2.500 €.

Il costo per i ripristini, consistenti nella demolizione del soppalco e spostamento attacchi cucina ammonterà a 6.000 €.

Pertanto i costi totali per il raggiungimento della conformità edilizia ammonteranno a 8.500 €.

La cantina non è stata rappresentata nelle planimetrie della pratica edilizia. Un eventuale intervento di sanatoria del locale sarebbe possibile con un coordinamento condominiale, di cui non si è in grado di determinare l'eventuale spesa attinente l'immobile staggito.

Si dichiara la NON conformità edilizia.

Conformità catastale

Gli immobili, abitazione e cantina, risultano conformi a livello catastale".

-PROVENIENZA: il bene pignorato sopra indicato pervenne in favore di *"OMISSIS"* in forza di atto di compravendita del 16/09/2004 rogato dal Notaio dott.ssa Roberta Crestetto di Milano rep. n. 20669/9958, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 24/09/2004 ai nn. r.g. 75231 r.p. 46060.

-STATO OCCUPATIVO: l'unità immobiliare è giuridicamente libera da persone (abitata dalla parte esecutata).

Da informazioni assunte dal perito presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione, relativi all'immobile pignorato, con OMISSIS quale dante causa.

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

-ALTRE INFORMAZIONI: dalla perizia di stima risulta, inoltre:

"Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano rialzato di fabbricato edificato negli anni '30. L'abitazione è di circa 51 mq composta di ingresso, due locali ed un piccolo bagno. Al piano seminterrato una cantina di pertinenza di circa 18 mq di cui 5 mq con altezza ridotta (1,65 m).

CRITICITA' DA SEGNALARE

Vi è una difformità edilizia NON sanabile. E' necessario spostare la cucina in un locale consentito, demolire il soppalco realizzato abusivamente ed installare una porta interna. Inoltre è necessario presentare CILA in sanatoria per una quinta non presente rispetto alla pratica originaria e lo spostamento di accessi interni".

***

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore ing. Roberto Acquavia; 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.

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*".

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

Si segnala 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.

L'immobile viene venduto libero 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.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

È 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** e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzia immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

* * *

Il 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 ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

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

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

Inoltre, con la precisazione che non costituiscono pubblicità ex art. 490 c.p.c.:

- mediante affissione di un cartello "VENDESI";
- 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, 15 ottobre 2026

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

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