Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N. 605/2024 G.E. Dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA

2° esperimento

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

LOTTO N. 3
PREZZO BASE ASTA: € 944.000,00
OFFERTA MINIMA: **€ 708.000,00** RILANCIO MINIMO: **€ 5.000,00**
ASTA DEL 27/01/2027 ORE 16.00

La sottoscritta Avv. Patrizia Mattina, con studio in Milano, Viale Regina Giovanna n. 8, quale custode e professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano, Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. **605/2024**,

VISTI

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 22 Maggio 2025 con la quale lo stesso ha disposto la vendita dei beni immobili pignorati e delegato alla sottoscritta professionista le operazioni di vendita degli stessi nonché la successiva parziale modifica del 22/10/2026;

- la perizia redatta dall'Arch. Fabio Ugo Ramella, depositata in data 21/02/2025 **e successiva integrazione del 30/09/2026**;

- il D.L. 83/2015 convertito con legge 132/2015;

- gli art. 591 bis, 570 e 576 c.p.c. e l'art. 41 D.lgs. 1/09/1993 n. 385;

AVVISA

che il giorno **27 Gennaio 2027 all'orario di seguito indicato,** si procederà alla vendita telematica "asincrona", gestita da NOTARTEL SPA, che opererà con il proprio portale **astepubbliche.notariato.it**

BENE IN VENDITA

La vendita ha per oggetto il **LOTTO n. 3.**

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

LOTTO 3:

Data e ora inizio operazioni di vendita**: 27/01/2027 ore 16.00**

Prezzo base d'asta: € 944.000,00 (euro novecentoquarantaquattromila/00**)**

Offerta minima: € 708.000,00 (euro settecentoottomila/00**)**

"Capannone ad uso laboratorio al piano terra con deposito e spogliatoi al primo piano interrato oltre deposito e tettoie di pertinenza"

CORPO A: in **Comune di SENAGO (MI), VIA RISORGIMENTO n. 18** Capannone industriale al piano terra della superficie commerciale di **2.217,90 mq**, composto da un laboratorio ad uso produttivo con ufficio espositivo, tettoia chiusa, spogliatoi e servizi igienici, area soppalcata, centrale termica, ripostigli, oltre deposito e spogliatoi al primo piano interrato e un cortile esclusivo.

DATI CATASTALI: l'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. – Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Foglio 14, particella 174, subalterno 707, Via Risorgimento n. 20, Piano T-S1, Cat. D/7, Rendita catastale Euro 9.286,00.

CONFINI:

LABORATORIO (come da perizia) da nord in senso orario: cortile comune; stessa proprietà (altra u.i.u) e Via Risorgimento; proprietà di terzi; cortile comune e stessa proprietà (altre u.i.u.); cortile comune e proprietà di terzi.

DEPOSITO (da nord in senso orario): Cortile comune; stessa proprietà (altra u.i.u.); terrapieno su due lati.

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA -CATASTALE:

Il perito, per quanto riguarda la situazione urbanistica/edilizia/catastale del LOTTO 3 – Corpo A- ha evidenziato quanto segue:

- Conformità urbanistica: "*l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico"*
- Conformità edilizia: "*l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio"*. Più precisamente il perito rilevava quanto segue: *"al sopralluogo il laboratorio al piano terra e interrato risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, per una diversa distribuzione degli spazi; le difformità riguardano la differente morfologia e suddivisione del laboratorio, con nuovi tramezzi e differenti vani porta e/o aperture murarie,*

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

ampliamento della tettoia chiusa con nuovi vani e servizi igienici, zona soppalcata, presenza nell'ufficio esposizione di scala interna di accesso alla zona uffici e spogliatoio. Tale difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria al SUE del Comune di Senago e successivo rilascio della concessione, previo il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune, oppure mediante ripristino dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria. ***Si rileva altresì la necessità di verificare il funzionamento di tutti gli impianti, privi di certificazione di legge come già indicato al punto 2.6, segnalando in particolare l'opportunità di ripristino dell'impianto elettrico ammalorato e danneggiato, i cui costi per un impianto nuovo sono stimati in circa € 80.000,00, derivanti dalla somma tra gli importi, espressi in forma parametrica, del nuovo allaccio alla rete esterna (€/ml 80X150 ml=€ 12.000,00) e della nuova installazione interna del laboratorio (€/mq 40,00X mq 1.700,00=€ 68.000,00), con dotazione di quadri elettrici, cavi, prese industriali, corpi illuminanti, derivazioni, interruttori magnetotermici, collegamenti, messa a terra e assistenza alla posa. Si segnala che il costo indicato è ipotizzato per un impianto base/standard, non essendo nota la destinazione d'uso produttiva del capannone industriale****".*

- Conformità catastale: "*l'immobile non è conforme dal punto di vista catastale*". Più precisamente il perito rilevava quanto segue: *"al sopralluogo il laboratorio al piano terra e interrato risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 31/12/2009; le difformità sono una diversa distribuzione degli spazi interni, con differente morfologia e suddivisione del laboratorio, con nuovi tramezzi e differenti vani porta e/o aperture murarie, ampliamento della tettoia chiusa con nuovi vani e servizi igienici, zona soppalcata, presenza nell'ufficio esposizione di scala interna di accesso alla zona uffici e spogliatoio e il diverso dimensionamento del giardino di proprietà con ampliamento sul fronte est a confine con altre proprietà verso sud. Le difformità rilevate sono sanabili mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale.* Il perito segnala altresì ***la necessità di apportare la variazione toponomastica dell'unità immobiliare con inserimento del numero civico 18 di Via Risorgimento***.

CORPO B: in **Comune di SENAGO (MI), VIA RISORGIMENTO n. 18** Magazzino al piano terra della superficie commerciale di **35,00 mq**, composto da un vano adibito a deposito.

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

DATI CATASTALI: l'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. – Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Foglio 14, particella 174, subalterno 6, Via Risorgimento n. 20, Piano T, Cat. C/2, classe 3, consistenza 31 mq, superficie totale catastale 35 mq, Rendita catastale Euro 54,43.

CONFINI MAGAZZINO (come da perizia) da nord in senso orario: cortile comune; stessa proprietà (altra u.i.u); proprietà di terzi; cortile.

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - CATASTALE:

Il perito, per quanto riguarda la situazione urbanistica/edilizia/catastale del LOTTO 3 - Corpo B - ha evidenziato quanto segue:

- Conformità urbanistica: "*l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico*"
- Conformità edilizia: "*l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio*". Più precisamente il perito rilevava quanto segue: *"al sopralluogo il magazzino risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, per una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità riguarda una differente morfologia con collegamento all'unità adiacente del corpo C. Tale difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne al SUE del Comune di Senago e successivo rilascio della concessione, previo il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune, oppure mediante il ripristino dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.*
- Conformità catastale: "*l'immobile non è conforme dal punto di vista catastale*". Più precisamente il perito rilevava quanto segue: *"al sopralluogo il magazzino risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 08/02/1988; la difformità è una diversa distribuzione degli spazi interni, con differente morfologia in quanto l'unità immobiliare è attualmente collegata al Corpo C mediante apertura muraria. La difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale.* Il perito segnala altresì ***la necessità di apportare la variazione toponomastica dell'unità immobiliare con inserimento del numero civico 18 di Via Risorgimento***.

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

CORPO C: in **Comune di SENAGO (MI), VIA RISORGIMENTO n. 18** Magazzino al piano terra della superficie commerciale di **50,00 mq**, composto da un vano adibito a deposito.

DATI CATASTALI: l'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. – Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Foglio 14, particella 174, subalterno 5, Via Risorgimento n. 20, Piano T, Cat. C/2, classe 3, consistenza 46 mq, superficie totale catastale 50 mq, Rendita catastale Euro 80,77.

CONFINI MAGAZZINO (come da perizia) da nord in senso orario: cortile comune; stessa proprietà (altra u.i.u); proprietà di terzi; stessa proprietà (altra u.i.u.).

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA -CATASTALE:

Il perito, per quanto riguarda la situazione urbanistica/edilizia/catastale del LOTTO 3 - Corpo C - ha evidenziato quanto segue:

- Conformità urbanistica: "*l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico"*
- Conformità edilizia: "*l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio"*. Più precisamente il perito rilevava quanto segue: *"al sopralluogo il magazzino risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, per una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità riguarda una differente morfologia con collegamento alle unità adiacenti dei corpi B e D. Tale difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne al SUE del Comune di Senago e successivo rilascio della concessione, previo il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune, oppure mediante il ripristino dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.*
- Conformità catastale: "*l'immobile non è conforme dal punto di vista catastale"*. Più precisamente il perito rilevava quanto segue: *"al sopralluogo il magazzino risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 08/02/1988; la difformità è una diversa distribuzione degli spazi interni, con differente morfologia in quanto l'unità immobiliare è attualmente collegata al Corpo B, mediante apertura muraria e al Corpo D mediante demolizione di tramezzo esistente. La difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale.* Il perito segnala altresì ***la necessità di***

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

apportare la variazione toponomastica dell'unità immobiliare con inserimento del numero civico 18 di Via Risorgimento.

CORPO D: in **Comune di SENAGO (MI), VIA RISORGIMENTO n. 18** Magazzino al piano terra della superficie commerciale di **85,00 mq**, composto da un vano adibito a deposito.

DATI CATASTALI: l'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. – Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Foglio 14, particella 174, subalterno 4, Via Risorgimento n. 20, Piano T, Cat. C/2, classe 3, consistenza 80 mq, superficie totale catastale 84 mq, Rendita catastale Euro 140,48.

CONFINI MAGAZZINO (come da perizia) da nord in senso orario: cortile comune; stessa proprietà (altra u.i.u); proprietà di terzi; stessa proprietà (altra u.i.u.).

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA -CATASTALE:

Il perito, per quanto riguarda la situazione urbanistica/edilizia/catastale del LOTTO 3 - Corpo D - ha evidenziato quanto segue:

- Conformità urbanistica: "*l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico"*
- Conformità edilizia: "*l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio"*. Più precisamente il perito rilevava quanto segue: *"al sopralluogo il magazzino risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, per una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità riguarda una differente morfologia con collegamento all'unità adiacente del Corpo C. Tale difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne al SUE del Comune di Senago e successivo rilascio della concessione, previo il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune, oppure mediante il ripristino dello stato dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.*
- Conformità catastale: "*l'immobile non è conforme dal punto di vista catastale"*. Più precisamente il perito rilevava quanto segue: *"al sopralluogo il magazzino risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 08/02/1988; la difformità è una diversa distribuzione degli spazi interni, con differente morfologia, in quanto l'unità immobiliare è attualmente collegata al Corpo C, mediante demolizione di un tramezzo esistente. La difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione*

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale. Il perito segnala altresì ***la necessità di apportare la variazione toponomastica dell'unità immobiliare con inserimento del numero civico 18 di Via Risorgimento***.

CORPO E: in **Comune di SENAGO (MI), VIA RISORGIMENTO n. 18** Tettoia aperta al piano terra della superficie commerciale di **235,00 mq**, composto da diverse tipologie di tettoie aperte separate, tutte adibite a deposito.

DATI CATASTALI: l'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. – Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Foglio 14, particella 174, subalterno 703, Via Risorgimento n. 20, Piano T, Cat. C/7, classe U, consistenza 228mq, superficie totale catastale 233 mq, Rendita catastale Euro 153,08.

CONFINI TETTOIA (come da perizia) da nord in senso orario: cortile comune; stessa proprietà (altra u.i.u); proprietà di terzi; stessa proprietà (altra u.i.u.).

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA -CATASTALE:

Il perito, per quanto riguarda la situazione urbanistica/edilizia/catastale del LOTTO 3 - Corpo E - ha evidenziato quanto segue:

- Conformità urbanistica: "*l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico"*
- Conformità edilizia: "*l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio"*. Più precisamente il perito rilevava quanto segue: *"al sopralluogo la tettoia risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, per una diversa struttura e distribuzione degli spazi. La difformità riguarda una differente morfologia e posizionamento. Tale difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria al SUE del Comune di Senago e successivo rilascio della concessione, previo il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune, oppure mediante il ripristino dello stato dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.*
- Conformità catastale: "*l'immobile non è conforme dal punto di vista catastale"*. Più precisamente il perito rilevava quanto segue: *"al sopralluogo la tettoia aperta risultava non*

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 17/10/1996; la difformità è una diversa morfologia dell'unità immobiliare. Le difformità rilevate sono sanabili mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale. Il perito segnala altresì ***la necessità di apportare la variazione toponomastica dell'unità immobiliare con inserimento del numero civico 18 di Via Risorgimento***.

CORPO F: in **Comune di SENAGO (MI), VIA RISORGIMENTO n. 18** Il corpo al piano terra risulta non esistente, dunque della superficie commerciale di **0,00 mq** e l'area libera, derivante da probabile demolizione del corpo, è compresa nel cortile comune del compendio.

DATI CATASTALI: l'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. – Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Foglio 14, particella 174, subalterno 702, Via Risorgimento n. 20, Piano T, Cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie totale catastale 12 mq, Rendita catastale Euro 30,88;

CONFINI BOX (come da perizia) da nord in senso orario: stessa proprietà (altra u.i.u); cortile comune su tre lati.

CORPO G: in **Comune di SENAGO (MI), VIA RISORGIMENTO n. 18** Il corpo al piano terra risulta non esistente, dunque della superficie commerciale di **0,00 mq** e l'area libera, derivante da probabile demolizione del corpo, è compresa nel cortile comune del compendio.

DATI CATASTALI: l'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. – Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Foglio 14, particella 174, subalterno 701, Via Risorgimento n. 20, Piano T, Cat. C/6, classe 3, consistenza 60 mq, superficie totale catastale 62 mq, Rendita catastale Euro 142,54;

CONFINI BOX (come da perizia) da nord in senso orario: cortile comune su due lati; proprietà di terzi; stessa proprietà (altra u.i.u).

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA -CATASTALE (CORPI F - G):

Il perito, per quanto riguarda la situazione urbanistica/edilizia/catastale del LOTTO 3 – Corpi F-G - ha evidenziato quanto segue:

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

- Conformità urbanistica: "*l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico"*
- Conformità edilizia: "*gli immobili non sono conformi dal punto di vista edilizio"*. Più precisamente il perito rilevava quanto segue: *"al sopralluogo le autorimesse risultavano non conformi rispetto alle planimetrie allegate all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, in quanto demolite. Si rileva essere necessario provvedere alla comunicazione di tali demolizioni al SUE del Comune di Senago e/o agli Enti competenti, secondo le procedure previste dalle PA e nel rispetto di tutte le norme edilizie, d'igiene e di settore, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune e/o degli Enti competenti.*
- Conformità catastale: "*gli immobili non sono conformi dal punto di vista catastale"*. Più precisamente il perito rilevava quanto segue: *"al sopralluogo le autorimesse risultavano non conformi rispetto alle planimetrie catastali depositate in data 17/10/1996 in quanto assenti, oggetto di demolizione. Le difformità rilevate sono sanabili mediante l'aggiornamento delle mappe catastali con eliminazione dei subalterni e delle relative planimetrie, da effettuare successivamente alla eventuale comunicazione agli Enti Competenti.*

PROVENIENZA: L'immobile è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di fusione stipulato in data 02/09/2011 a firma del Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno (MB), ai nn. 108818 di repertorio, 26890 di Raccolta, registrato il 06/09/2011 all'Agenzia delle Entrate di Desio ai nn. 324, serie 1T, trascritto il 04/06/2025 all'Agenzia delle Entrate -Milano 2 ai nn. 78683/54288.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: l'immobile risulta **LIBERO**.

***

AVVERTENZE E DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE:

Si rende altresì noto che, a causa dei danni occorsi ai quadri elettrici e al relativo impianto all'interno del capannone individuato come LOTTO 3, nel periodo compreso tra Luglio e Settembre 2026, si è proceduto a una decurtazione del prezzo base d'asta di € 80.000,00, in conformità a quanto quantificato dall'esperto stimatore nell'integrazione di perizia del 30/09/2026.

***

CUSTODIA

Il delegato è stato nominato anche custode degli immobili in vendita.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni e richiedere la visione del

compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - https://pvp.giustizia.it/), contattando il **Custode Giudiziario**, **Avv. Patrizia Mattina,** con studio in Milano, Viale Regina Giovanna n. 8 (Email: patrizia.mattina@tiscali.it, Mobile 328/9345530).

******

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti modalità e condizioni:

A) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Fabio Ugo Ramella che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta ed alla quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

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).

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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.

Le richieste di visita dell'immobile può essere formulata unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode, avv. Patrizia Mattina, ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

C) Le informazioni sul regime fiscale cui sono assoggettate le vendite (imposte di trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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 a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte d'acquisto.

F) Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite 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 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.

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.

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

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'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;

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

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 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.

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 Sez. Es. Imm. RGE 605/2024" avente il seguente **IBAN: IT56V0321101601052705350360**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

All'offerta dovranno essere allegati:

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 e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi 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.

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 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.

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine 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 nel presente 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 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 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.

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 il delegato ritenga che vi

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

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.

2) **In caso di pluralità di offerte:**

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.

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.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo, né nel mese di agosto.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito come segue dal presente 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.

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

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.

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 all'aggiudicazione 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.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

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 (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

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

Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, 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.

K) Si segnala, ai fini fiscali, che la debitrice esecutata è persona giuridica titolare di Partita IVA e pertanto, tutte le informazioni fiscali verranno fornite a seguito dell'aggiudicazione.

L) 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.

M) 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 dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

N) **Per partecipare all'asta non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie**.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode e 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 DM 32/2015.

PUBBLICITA'

Avv. Patrizia Mattina
20129 Milano – Viale Regina Giovanna n. 8
Tel 02/91531653 - Mobile 328/9345530
Email patrizia.mattina@tiscali.it

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista Delegato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- sui seguenti siti internet: www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it e su https://milano.repubblica.it;
- sui quotidiani La Repubblica - edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano;
- sui seguenti siti internet: www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net;
- affissione di un cartello VENDESI, sul portone dello stabile;
- invio di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Milano, 2 Novembre 2026

Il Professionista Delegato

(Avv. Patrizia Mattina)