AVVOCATO ALBERTO CONTI
CORSO DI PORTA ROMANA 74, 20122 MILANO
TEL. 0299253082
E-MAIL: CONTI@MLCAVVOCATI.IT
PEC: ALBERTOCONTI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N. 571/25 R.G. - G.E. FRANCESCA MARIA MAMMONE

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA SENZA INCANTO

SOMMARIO DEL PRESENTE AVVISO	
LOCALITÀ IMMOBILI	VIA SANDRO PERTINI 1 SENAGO (MI)
TIPO IMMOBILE	APPARTAMENTO, BOX e CANTINA IN DIRITTO DI SUPERFICIE
STATO OCCUPATIVO	GIURIDICAMENTE LIBERO
VALORE	€ 138.000,00
PREZZO BASE ASTA	€ 138.000,00
OFFERTA MINIMA	**€ 103.500,00**
RILANCIO MINIMO	€ 2500,00
TERMINE OFFERTE	**27/01/27 ORE 13:00**
DATA E ORA ASTA	**28/01/27 ORE 10:00**
REFERENTE E CUSTODE	AVV. ALBERTO CONTI (TEL. N. 0299253082)
GESTORE VENDITA	**EDICOM SERVIZI SRL**

Il sottoscritto avv. Alberto Conti, professionista delegato alle operazioni di vendita, con studio in corso di Porta Romana 74 Milano (MI)

VISTI

- l'ordinanza di vendita e di delega *ex* art. 591-*bis* c.p.c. pronunciata dal giudice dell'esecuzione in data 30/09/2026 e comunicata in data 01/10/2026;
- la relazione di stima, con relativa integrazione, dell'arch. Anita Temellini;
- gli artt. 591-*bis* e 570 c.p.c;

AVVISA

della vendita con modalità telematica asincrona senza incanto in un **unico lotto** degli immobili siti in **via Sandro Pertini 1** (ma con indirizzo catastale in via Martiri di Marzabotto 93) **Senago (MI)** sotto meglio descritti;

FISSA

il **termine** entro il quale possono essere proposte **offerte** di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per le **ore 13:00 del 27 gennaio 2027**;

FISSA

la deliberazione sull'offerta e, se vi sono più offerte, la **gara** tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per le **ore 10:00 del 28 gennaio 2027**.
Ogni creditore, nel termine dieci giorni prima della data appena indicata, può presentare un'istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c..

AVVERTE

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal delegato, presso il suo studio, a chiunque vi abbia interesse.

***

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 dall'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.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate 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 ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

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

B) Il **prezzo base** è fissato in € 138.000,00 (centotrentottomila/00); saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a un quarto** rispetto al prezzo base.

Pertanto l'**offerta minima è di € 103.500,00** (centotremilacinquecento/00 euro).

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

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

E) **Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del 27 gennaio 2027.**

F) Chiunque, eccetto il debitore e i soggetti esclusi *ex lege*, può presentare personalmente, o a mezzo di un avvocato, un'**offerta di acquisto.**

Le offerte potranno essere 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 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, interdetto, inabilitato, soggetto beneficiario di amministrazione di sostegno, 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, primo comma e seguente, 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;
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: "PROC. ESEC. 571/2025 RGE TRIB. DI MILANO" avente codice IBAN: IT80C0503601600CC0851570739, 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.

In caso di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione sarà effettuata esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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.

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

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Alle operazioni di vendita possono prendere parte <u>con modalità telematiche</u> 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 <u>in via telematica</u> 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. **<u>In caso di unica offerta, se questa è</u>**:
   - <u>pari o superiore al prezzo base</u>, si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente;
   - <u>pari o superiore al 75% del predetto prezzo base ma inferiore al predetto prezzo base</u>, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo 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..

2. **In caso di pluralità di offerte anche di differenti importi**, 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.
   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.
3. **In caso di assenza di offerte**, ma sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

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:

1. il residuo prezzo;
2. le spese necessarie per il trasferimento;
3. la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e gli oneri accessori di legge pari, salvo quanto previsto dall'art. 2, settimo comma, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni legislative, a:
   - € 697,84 quando il prezzo di aggiudicazione non è superiore a € 100.000,00;
   - € 1046,76 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00 ma non superiore a € 500.000,00;
   - € 1395,68 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00

Tali importi verranno comunicati dal professionista delegato 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 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) ed F)) nonché gli originali delle eventuali 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) 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) 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.

L) 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.

M) **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.
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 al DM 32/2015.

***

TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Come indicato nella scrittura privata autenticata dal notaio Sandro Sedita in data 19/12/1998 con il n. 13741 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 14/01/1999 ai nn. 3184 di registro generale e 2524 di registro particolare, oggetto della vendita del presente avviso è il **DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA PER ANNI 90 (NOVANTA) A DECORRERE DAL 26 LUGLIO 1996** dei seguenti immobili (secondo la descrizione della relazione di stima):

1. *appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da quattro locali oltre cucina, due bagni, due balconi e un vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato. […] Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi, vano scala comune; proprietà di terzi; cortile comune; cortile comune. Coerenze della cantina da nord in senso orario: proprietà di terzi; terrapieno; proprietà di terzi; corridoio comune; […]*
2. *box auto posto al piano seminterrato. […] Coerenze dell'autorimessa da nord in senso orario: corsello comune; terrapieno; terrapieno; altra u.i..*

Il tutto sito in via Sandro Pertini 1 (ma con indirizzo catastale in via Martiri di Marzabotto 93) Senago (MI) e censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

1. Foglio 28, Particella 255, Subalterno 730, Rendita € 469,98, Categoria A/3;
2. Foglio 28, Particella 255, Subalterno 716, Rendita € 48,81, Categoria C/6.

Alle suddette porzioni immobiliari seguono e competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Si precisa che l'attuale consistenza degli immobili è quella descritta nella perizia sopra richiamata ed esposta, per estratto, di seguito.

***

ESTRATTO DELLA PERIZIA (redatta dall'arch. Anita Temellini e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet: www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, milano.repubblica.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net).

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'esame dell'atto di provenienza del 19 dicembre 1998 e della convenzione urbanistico-edilizia stipulata tra il Comune di Senago, (Cfr. All. B alla relazione depositata) il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Economica e Popolare (C.I.M.E.P.) e la Cooperativa Giacomo Brodolini Soc. Coop. a r.l., trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 1° agosto 1996, emerge che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato su area concessa in diritto di superficie.

La convenzione, stipulata in data 26 luglio 1996, all'art. 1 stabilisce una durata della concessione pari a 90 anni dalla data di stipulazione. Pertanto, in assenza di rinnovo o di successive modifiche del titolo, la scadenza è prevista per il 26 luglio 2086.

L'art. 3 della medesima convenzione prevede che, alla scadenza della concessione, salvo rinnovo, gli immobili e le relative pertinenze divengano automaticamente di proprietà dell'ente proprietario del suolo, senza corresponsione di indennità.

***I titolari del diritto di superficie possono acquisire il diritto di proprietà ed eliminare i vincoli convenzionali, corrispondendo al Comune l'importo che lo stesso ente calcolerà. Il futuro aggiudicatario si potrà pertanto riferire all'ufficio dedicato all'eliminazione dei vincoli convenzionali del comune di Senago e chiedere il calcolo del valore del terreno da corrispondere per riscattare il terreno e ottenere così piena proprietà libera da vincoli**. […]*

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata successivamente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Senago, Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di bassa densità (art. 24) 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:

Nessun vincolo.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):

i. *Concessione edilizia n. 91/1995 presentata il 18/05/1995 da Cooperativa Giacomo Brandolini e rilasciata in data 29.07.1996, protocollo 018160, per la realizzazione di edificio residenziale costituito da 18 alloggi e 18 box.*
ii. *Variante alla pratica edilizia n. 91/95 in sanatoria rilasciata il del 06/10/1998, protocollo 24423.*
iii. *Domanda di Agibilità/Abitabilità 26/04/1999 n. protocollo 7354*

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo gli immobili risultavano conformi.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili risultano conformi. […]

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto del fatto che trattasi di beni costruiti in diritto di superficie.

La convenzione edilizia indica che i trasferimenti di proprietà degli alloggi, delle autorimesse successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici ISTAT (Istituto Nazionale di Statistica) del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- ***Da 0 a 5 anni: 0%***
- ***Da 5 a 10 anni: fino al 5%***
- ***Da 10 a 20 anni: fino al 10%***
- ***Da 20 a 30 anni: fino al 20%***
- ***Oltre 30 anni: fino al 30%***

In caso di ulteriore trasferimento la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo*.*

In particolare, il calcolo avviene attraverso i seguenti passaggi:

*1. **Identificazione del valore di partenza** atto di acquisto del 19.12.1998, £ 212.202.526*

*2. **Rivalutazione del valore**: La rivalutazione avviene con l'applicazione dei coefficienti Istat, che sono aggiornati periodicamente (1,65).*

*3. **Applicazione dei coefficienti**: Una volta stabilito il valore iniziale, si applica il coefficiente di rivalutazione per l'anno in cui si effettua la valutazione. Questo coefficiente tiene conto dell'inflazione, quindi il valore aggiornato dell'immobile sarà maggiorato di un fattore che riflette l'aumento del costo della vita in quel periodo.*

4. Deprezzamento: il Prezzo ottenuto sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinate dall' età dell'edificio, in questo caso 20% (Cfr. All. B)

Importo atto

1999

Coeff. Istat 12/1998

1,65
Conversione
1936,27
Valore rivalutato
€ 180.829,21
% deprezzamento
20%
Valore odierno
€ 144.663,37
Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.
Il valore viene valutato complessivamente in quanto il box è pertinenza dell'appartamento, corpo A + corpo B.

***

STATO OCCUPATIVO
I beni sono occupati dagli esecutati e, quindi, considerati giuridicamente liberi.
Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto **non** risultano contratti di locazione registrati con riferimento al bene.
Salvo espresso esonero del custode ad opera dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione degli immobili con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.
L'ordine di liberazione sarà attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

***

INDICAZIONE E RECAPITO DEL CUSTODE
Il Custode nominato è l'**avv. Alberto Conti** con studio in corso di Porta Romana 74 Milano (MI) - tel. 0299253082 - *email*: conti@mlcavvocati.it.
Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima.

Milano, 13 novembre 2026 avv. Alberto Conti

ALBERTO
CONTI
13.11.2026
17:30:09
GMT+01:00