**TRIBUNALE DI LODI**

*Sezione Civile*

RGE 52/2026

G.E.: DOTT. MASSIMO CAPOBIANCO

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 52/2026 delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Sonia dott.ssa Polvara
con studio in San Colombano al Lambro Via Corridoni n. 21/5
tel. 3337536423
indirizzo mail soniapolvara65@gmail.com
indirizzo PEC sonia.polvara@odcec.lo.legalmail.it
promossa da: Condominio Libertà 9/11
contro
Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196
Gestore della vendita telematica Astalegale.net con portale www.spazioaste.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto Sonia dott.ssa Polvara
professionista delegato alla vendita immobiliare nella procedura di cui in epigrafe;
Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Lodi Dott. Massimo Capobianco emessa in data 21.10.2026
Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che il giorno **10.02.2027** alle ore **9:00**
presso la sala aste del Tribunale di Lodi in Via Milano 2 Piano -1 Torre A, stanza n. 7 darà luogo alla vendita telematica sincrona dell'immobile pignorato in calce descritto, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita www.spazioaste.it nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

a) la vendita avrà luogo in un unico lotto;

b) il **prezzo base è stabilito in Euro 82.000,00** (ottantaduemila/00), con **rilancio minimo di Euro 1.000,00** (mille/00); sono ritenute valide le offerte presentate **inferiori fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad **Euro 61.500,00** (sessantunmilacinquecento/00);

c) le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione;

d) la gara si svolgerà nella modalità "sincrona telematica", così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita.
Coloro che intendono partecipare **alla gara** devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:
- l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it", seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.
L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- 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; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;

- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore contraddistinto dal seguente **IBAN: IT75A0326822300052136399670** - piattaforma www.spazioaste.it, intestato a Astalegale.net spa per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "Tribunale di Lodi, versamento cauzione";

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

1. dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure:

2. dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

**- il presentatore deve coincidere con l'offerente**, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;

- all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
2. certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;
4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; **se l'offerta è formulata da entrambi i coniugi, si applica altresì il successivo n. 7**;
5. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;

6. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
7. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
8. la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;
9. la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

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 (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

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 telematica 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 al gestore.

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

**All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica**, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale di Lodi .Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-

mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, 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 siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

**2. in caso di pluralità di offerte:**

- alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche 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, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante *ex* art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della

cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

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 esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente, a mezzo e-mail/chat.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; 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; nello stesso termine dovrà essere trasmessa al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

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.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ult. co. c.p.c., con dichiarazione di cui scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 231/2007, tramite compilazione dell'apposito modulo presente nella modulistica del sito del Tribunale di Lodi (antiriciclaggio persona fisica/persona giuridica).

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 co. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato.

**Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.**

**Presso il Tribunale di Lodi, a far data dal 1° settembre 2020, sarà istituito uno sportello informativo per il supporto nella compilazione dell'offerta telematica.**

**La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.**

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a misura; perciò, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali 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.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunale.lodi.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it; nonché sui quotidiani previsti nell'ordinanza di vendita. L'annuncio di vendita sarà pubblicato altresì nella sezione "vetrina permanente" a cura di Astalegale.net Spa.

Il custode giudiziario dell'immobile è la dott.ssa Sonia Polvara a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato (libero/occupato).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento ubicato in Comune di Carpiano (MI), con accesso da Viale Libertà nn° 9 e 11, palazzina A, piano primo, composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, piccolo ripostiglio e balcone, di superfici commerciali così distribuite: - appartamento m² 54,00 circa; - balcone m² 8,00 circa. Vi è annesso anche una cantina composta da unico locale al piano

terra di superficie commerciale pari a m² 3,50 circa, identificata catastalmente unitamente all'abitazione. Sono previste spese condominiali.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia. È onere dei soggetti interessati a partecipare alla vendita esaminare l'elaborato peritale nella sua interezza e gli allegati pubblicati insieme al presente avviso di vendita.
Lodi, 19.11.2026
Il Professionista Delegato
Sonia dott.ssa Polvara

Geom. Silvana Malusardi
Via Morti della Barbina n° 27 – 26900 LODI
Tel. 351/4049621

# TRIBUNALE DI LODI

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. 52/2026

**Giudice Dott. Massimo Capobianco**
**Custode Giudiziario Dott.ssa Sonia Polvara**

-oOo-

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**
**ALLEGATO A**

## 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A -** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento ubicato in Comune di Carpiano (MI), con accesso da Viale Libertà nn° 9 e 11, palazzina A, piano primo, composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, piccolo ripostiglio e balcone, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento m² 54,00 circa;
- balcone m² 8,00 circa.

Identificato catastalmente al Foglio 13, mappale 174 subalterno 12, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 225,95. Ultimo atto di aggiornamento: Variazione nel classamento del 26/04/2006, Pratica n. MI0265846 in atti dal 26/04/2006 Variazione nel classamento (n. 27420.1/2006).

Coerenze: mappale 174 (beni comuni vano scala), mappale 174 (altra proprietà), vuoto su cortile mappale 182 (altra proprietà), vuoto su beni di cui al mappale 174 (altra proprietà), mappale 174 (altra proprietà).

**A1 - Cantina**

composta da unico locale al piano terra di superficie commerciale pari a m² 3,50 circa, identificata catastalmente unitamente all'abitazione.

Coerenze: mappale 174 (beni comuni – corridoio), mappale 174 (altra proprietà), mappale 179 (altra proprietà) e mappale 174 (altra proprietà).

Al bene sopra citato compete la quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni condominiali, in particolare quello identificato catastalmente al Foglio 13, mappale 174, subalterno 1 - bene comune non censibile.



Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

## 2 - CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

**Conformità edilizia:**

**Appartamento** riscontrata.

**Cantina**: riscontrata. Si segnala un modesto spostamento della porta d'ingresso al locale.

**Conformità catastale:**

**Appartamento**: riscontrata. Si segnala l'errata indicazione della posizione della finestra del bagno.

**Cantina**: riscontrata. Si segnala un modesto spostamento della porta d'ingresso al locale.

Si precisa che quanto sopra segnalato non comporta una variazione della rendita catastale.

## 3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

**Proprietario dal 19/12/2005**

***** ****** nato a San Fratello (ME) il 16/04/1961, C.F: *** *** **** *****, pieno proprietario dell'intero in virtù di Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. ****** ********, Notaio in ********* (MI) del 19/12/2005 n° 53232/28987 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/12/2005 ai nn° 98660/194064.

**Note**: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:
- ******** ******** con sede in ********* (MI).

**Precisazioni in atto**
In atto veniva venduta la piena ed esclusiva proprietà dell'intero, della porzione immobiliare facente parte dello stabile condominiale posto in Comune di Carpiano (MI) con accesso da Viale Libertà nn° 9 e 11, in particolare di un appartamento posto al piano primo della Palazzina "A", composto di due locali ed accessori, con annesso vano di cantina quest'ultima situata al piano terra, a parte del corpo centrale di sua pertinenza esclusiva, il tutto contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 13, mappale 174, subalterno12.
In atto: **"…***Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, nonché le servitù attive e passive, il tutto così come determinato dai titoli di provenienza. In particolare, si precisa che, nel sottosuolo dei giardini di pertinenza degli appartamenti al piano terra, transitano la rete fognaria ed in genere gli impianti per i servizi tecnologici al servizio del fabbricato in oggetto. Sussistono, pertanto, le corrispondenti servitù ai sensi dell'art. 1062 c.c..*
*Nella presente vendita è compresa, altresì, la quota di comproprietà in ragione di 40,764/1000 (quaranta virgola settecento sessantaquattro millesimi) per l'abitazione …OMISSIS…, sugli enti e spazi comuni condominiali, così come determinati dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento di condominio che, con le annesse tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto a mio rogito (*Notaio Dott. ****** *****) *in data 13/10/2005, rep. n. 52517/28436, regolamento*



Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

*che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, obbligandosi alla sua scrupolosa osservanza anche per i propri aventi causa. Si precisa che: - è fatto divieto di custodire, sia nelle abitazioni che nei giardini di pertinenza al piano terra, animali pericolosi o da cortile, o comunque altri animali che, per il loro numero, possano recare pregiudizio alla tranquillità e al decoro del condominio; - sui balconi potranno essere installate delle tende, il cui colore e la cui foggia dovranno essere stabiliti a maggioranza assoluta dall'assemblea del condominio; - le aree di pertinenza degli appartamenti al piano terra dovranno mantenere l'attuale loro destinazione a giardino con divieto di adibirle ad orto e di realizzarvi manufatti di qualsiasi tipo….".*
Inoltre: **"***...La parte acquirente si dichiara edotta che il terreno in oggetto rientra in un piano di lottizzazione disciplinato dalla convenzione stipulata con il Comune di Carpiano con atto a rogito per notaio ****** ****** di ***** in data 22 novembre 2002, rep. n. 135865/13195, registrato a Lodi il 9 dicembre 2002 al n. 5590 e trascritto a Milano 2 il 12 dicembre 2002 ai nn. 158125/91850. La parte venditrice precisa che sono stati assolti fino ad oggi tutti gli obblighi nascenti da detta convenzione e solleva la parte acquirente da ogni responsabilità…".*

Si precisa che ********* ********** ebbe ad acquistare con il suindicato atto anche un posto auto nel cortile ove è ubicato il bene staggito, ma che lo stesso non risulta oggetto della presente perizia in quanto non pignorato.

## 4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**Convenzioni edilizie:**

Per quanto appreso dall'atto di provenienza, il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità staggita rientra in un piano di lottizzazione disciplinato dalla convenzione stipulata con il Comune di Carpiano con atto a rogito per notaio ***** ***** di ****, in data 22/11/2002, rep. n.° 135865/13195, registrato a Lodi il 9/12/2002 al n. 5590 e trascritto a Milano 2 il 12/12/2002 ai nn° 158125/91850.

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**Iscrizioni:**
Ipoteca legale (Attiva) conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, del 26/09/2016, n° 8921/6816 a favore di ****** ***** ******. con sede in ***** contro ****** *****, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29/09/2016 ai nn° 20238/108080.
Importo ipoteca € 142.403,22.=
Importo capitale € 71.201,61.=
Tra i beni colpiti vi è anche il medesimo della presente perizia.

**Pignoramenti:**

Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore del ********** **** _ ********* contro **** ******* del 01/03/2026 n° 632 di repertorio, Tribunale di Lodi, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/03/2026 ai nn° 27705/39884.
Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia.



Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

## 5 - VALORE

| | | |
|---|---|---|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | **€** | **82.365,00** |
| Prezzo base arrotondato | **€** | **82.000,00** |

**Prezzo base d'asta del lotto:** verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.

IL PERITO
Geom. SILVANA MALUSARDI
*(firmato digitalmente)*



Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c