Avv. Luca Perata
20129 Milano – V.le Bianca Maria 24
Telefoni 02-72010539 – 02-76390458
Fax 02-72011186

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

Procedura Esecutiva Immobiliare

R.G.E. N. 931/2025

G.E. il dott. Carlo Stefano Boerci

Promossa da

Creditore procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

con l'intervento di

Creditori intervenuti (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

contro

Debitrice esecutata (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

***

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

CON MODALITA' ASINCRONA

(art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015)

Il sottoscritto professionista delegato, avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott. Carlo Stefano Boerci, del giorno 19 maggio 2026, nonché l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto, **con modalità telematica asincrona – attraverso il collegamento al portale del gestore della vendita telematica, EDICOM SERVIZI SRL, che opererà con il proprio portale: www.doauction.it** - che si terrà il giorno **20 gennaio 2027, con inizio delle operazioni di vendita alle ore 17.00**, al prezzo base di Euro 485.000,00 (quattrocentottantacinquemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 363.750,00 (trecentosessantatremilasettecentocinquanta/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti in conformità all'elaborato redatto dall'esperto nominato dal Tribunale, arch. Anita Temellini.

LOTTO UNICO

Nel Comune di Rozzano (MI), via Gran San Bernardo snc, (piena proprietà di) **unità immobiliare ad uso ufficio, avente superficie commerciale di circa 351 mq., posta al piano quinto della palazzina identificata con la lettera N, facente parte del Centro Direzionale Commerciale di Milanofiori.**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ad oggi fa parte, insieme ai subalterni limitrofi al piano, di un ufficio strutturato.

In particolare, la porzione qui interessata presenta due accessi dai corpi scala, sette uffici, due ampi disimpegni, servizi igienici e la possibilità di accedere all'ampio terrazzo che circonda l'immobile.

Ciascun corpo scala è dotato di ascensori e scala.

L'intera palazzina ha destinazione terziaria ed è parte di un più ampio complesso edilizio a vocazione direzionale.

L'unità oggetto di vendita è inoltre contigua ad altra unità immobiliare, i cui confini non risultano materialmente definiti, con conseguente continuità degli spazi tra le diverse proprietà.

La sopra descritta unità immobiliare risulta censite al catasto fabbricati del Comune di Rozzano (MI) al foglio **7**, particella **59**, subalterno **748**, Cat. A/10, classe 2, consistenza 17,5 vani, superficie totale 387 mq. (totale, escluse aree scoperte, 387 mq.), rendita catastale euro 5.467,99, via Gran San Bernardo n. SNC, piano 5.

Coerenze, da nord in senso orario: cortile comune, vano scala comune, cortile comune; proprietà di terzi; cortile comune, altra u.i., vano scala comune.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

***

Stato occupativo del bene e avvertenze per l'aggiudicatario

L'immobile risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione ad uso ufficio stipulato il 07.07.2009 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Genova 3 - il 05.08.2009 al n. 5312 (riferito agli originari subalterni 503 e 506, oggi fusi nel subalterno 748), opponibile alla procedura esecutiva ex art. 2923 c.c., avente durata di anni sei dal 01.09.2009, con rinnovo tacito di sei anni in sei anni, in relazione al quale il Custode Giudiziario, a mezzo PEC del 28.01.2026, ha comunicato formale disdetta/diniego di rinnovazione per la scadenza del 31 agosto 2027.

Il contratto di locazione prevede un canone annuo pari ad Euro 48.600,00 oltre IVA, da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate di pari importo, oltre oneri accessori indicati nel contratto, ai soli fini fiscali, in Euro 10.800,00 annui oltre IVA, salvo conguaglio.

Si precisa che, nel corso delle operazioni peritali e di custodia, è emersa la presenza di una scrittura privata integrativa e modificativa, in data 29.12.2020, dell'anzidetto contratto di locazione.

Tale scrittura, che prevedeva una modifica della durata della locazione (nuova prima scadenza al 31 dicembre 2030 e canone di locazione pari ad Euro 46.000,00, oltre IVA) non risulta registrata e, in quanto priva di data certa anteriore al pignoramento, non è stata considerata opponibile alla procedura esecutiva, né, pertanto, al futuro aggiudicatario.

Si avverte infine che, in caso di subentro nel contratto di locazione, l'aggiudicatario subentrerà nei diritti e negli obblighi del locatore ex art. 1602 c.c., ivi compreso l'obbligo di restituzione alla conduttrice, al termine della locazione e alle condizioni previste dall'art. 6 del contratto, del deposito cauzionale di Euro 12.150,00, maggiorato degli interessi legali.

***

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

La vendita del cespite pignorato avrà luogo in **unico lotto**, alle condizioni economiche sopra specificate.

A) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia / relazione di stima immobiliare redatta, in data 9.03.2025, dall'esperto stimatore, arch. Anita Temellini (**che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 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 per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato (**offerta minima consentita pari ad Euro 363.750,00 (trecentosessantatremilasettecentocinquanta/00)).**

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul 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 19 gennaio 2027 dovranno essere depositate le offerte di acquisto**.

F) 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 - **EDICOM SERVIZI SRL, che opererà con il proprio portale: www.doauction.it** -, 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;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto a cui l'offerta afferisce;

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). Si precisa, inoltre, che al termine per il versamento del saldo prezzo non si applica la sospensione feriale dei termini processuali;

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 relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (Conto corrente: ***PROC. ESEC. RGE 931/2025*** – IBAN: **IT19D0844001603000000258061**, aperto presso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza e Treviglio soc. coop.), **per un importo pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto** e **dovrà, inoltre, essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**.

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, altresì, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato 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 (**20 gennaio 2027, a partire dalle ore 17.00**).

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 (**www.doauction.it**) 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 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita (in particolare, si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00**) 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:**

nel caso in cui 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 alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.
Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.
In mancanza il trasferimento sarà 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, che non potrà essere prorogato, per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione.** Si precisa, inoltre, che per il saldo prezzo **non** si applica la sospensione feriale dei termini.
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, sopra citate (lettere c, d, e, 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) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale di Milano, 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 alla disciplina di cui al DM 32/2015.

***

Nella relazione di stima / perizia dell'esperto, arch. Anita Temellini, si riferisce, tra l'altro, che:

"***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 Rozzano come P4 - Tessuto per attività terziarie e direzionali (Art. 31) 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):

Riferite alla costruzione del complesso immobiliare:

i. *Concessione edilizia n. 2215 – prot. 5507 del 24/06/1977 per: "costruzione opificio/uffici";*

ii. *Concessione edilizia in variante alla precedente prot. n. 27267 del 23/12/1978;*

iii. *Concessione edilizia in variante alle precedenti prot. n. 17034 del 23/10/1980;*

iv. *Concessione edilizia in variante alle precedenti prot. n. 6009 del 22/05/1981;*

v. *Concessione edilizia in variante alle precedenti prot. n. 3392 del 17/06/1981;*

Riferite all'immobile oggetto di pignoramento:

vi. *Concessione edilizia in sanatoria n. 483 prot. n. 25803 del 30/09/1986 assentita nel 17/05/1994 per cambio di destinazione d'uso da volume tecnico a ufficio;*

vii. *Concessione edilizia in sanatoria n. 330 prot. n. 18629 del 27/06/1986 assentita nel 17/05/1994; per cambio di destinazione d'uso da volume tecnico a ufficio*

viii. *Concessione edilizia in sanatoria n. 82 prot. n. 38673 del 22/12/1994 assentita nel 12/05/1997 per frazionamento unità immobiliare terziaria;*

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme, avendo partizioni interne differenti ed essendo connesso con i subalterni accanto, non di proprietà del soggetto pignorato.

Per sanare la difformità occorre predisporre una pratica edilizia in sanatoria (CILA).

Costo tecnico per CILA € 2.700,00

Sanzione per CILA in sanatoria € 1.000,00

Spese (diritti) – da verificare presso il comune di Rozzano

Totale € 3.700,00

Si precisa che il presente prospetto dei costi ha carattere puramente estimativo, sarà pertanto cura e onere del futuro acquirente verificare presso i competenti uffici pubblici la procedura più idonea per la sanatoria delle difformità riscontrate.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili risultano lievemente difformi.

Per sanare la difformità occorre predisporre una variazione catastale (Docfa) successiva alla pratica comunale.

Costo tecnico € 500,00

Spese (diritti) € 100,00

Totale € 600,00*"*

***

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti anche alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica del bene si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima / perizia dell'arch. Anita Temellini, pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it.

***

I beni sono pervenuti in capo all'esecutata in forza di atto di compravendita in data 21.07.2010, a rogito Notaio dott. Paolo Lizza di Genova, rep. n. 90359/27440, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 26.07.2010, ai nn. 95763/55735.

***

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott. Carlo Stefano Boerci, con decreto in data 06.11.2025, ha nominato custode del compendio pignorato il sottoscritto professionista delegato al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

***

Si segnala, altresì, che, all'indirizzo: pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche) è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia/relazione di stima, planimetrie, riproduzioni fotografiche ecc…). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla relazione di stima dell'esperto.

***

Si segnala, inoltre, che al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*", nonché sui siti internet e sulle testate giornalistiche così come previste nell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione del 19 maggio 2026.

***

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, quindi, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

***

avv. Luca Perata con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n.24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
l.perata@studiolegalecomaschi.it
Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.00

Milano, lì 29 ottobre 2026

Il professionista delegato,
nonché referente della procedura

(avv. Luca Perata)