

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

Procedura di esecuzione civile immobiliare **R.G.E. n. 981/2024** delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Giovanni Rosati,

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Giovanni Rosati:

- vista l'Ordinanza di vendita del Giudice Esecuzione del 09 luglio 2025;
- vista la perizia dell'arch. Paolo Delfino;
- visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.;

premessso

- che, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.
- che, il Tribunale ha disposto la vendita telematica asincrona, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura";

AVVISA

che il giorno **mercoledì 10 dicembre 2025 alle ore 15:30**

avrà luogo la vendita telematica del seguente bene immobile sito in:

CORBETTA (MI) – via Ernesto Parini n. 39

piano terra, composto da **due locali oltre i servizi** e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- la vendita senza incanto ha luogo in lotto unico;
- il **prezzo della vendita** viene stabilito, come disposto dal G.E., in **euro 34.000,00** e verranno pertanto ritenute valide le **offerte** pari o superiori al 75% del **prezzo base di euro 25.500,00** (le offerte inferiori a tale importo non saranno considerate efficaci);
- **la gestione della vendita telematica è affidata al gestore: ASTALEGALE.NET SPA che opererà con il proprio portale spazioaste.it**

avvocato
GIOVANNI ROSATI
- patrocinio in Cassazione -
piazza Angilberto II n. 2 – 20139 Milano
Tel. 02.5391036 – Cell. 349.5677505
giovanni.rosati.avvocato@gmail.com
giovanni.rosati@milano.pecavvocati.it



- la **cauzione**, per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere versata con bonifico sul conto corrente n. **3895X62** intestato alla procedura "**PROC. ESEC. RGE 981/2024 - TRIB MILANO**" intrattenuto presso la **Banca Popolare di Sondrio**, utilizzando il seguente codice IBAN: **IT85G056963356000003895X62** e la causale "Proc. Esecutiva n. 981/2024 Lotto Unico, versamento cauzione" e dovrà essere eseguito con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

- le **offerte in aumento** sull'offerta più alta in caso di gara, sono determinate in **euro 1.000,00**

Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

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.

Si precisa inoltre, che l'offerente sarà ritenuto **escluso** dalla gara qualora il bonifico (data valuta) **non risulti accreditato** sul conto corrente della procedura all'apertura delle buste, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione o per ragioni imputabili al mal funzionamento dei sistemi informatici o di ritardi nell'iter bancario.

L'offerente è invitato a depositare le richieste di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale Ordinario di Milano (https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195) salvo la facoltà di depositarle successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE TELEMATICA

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, potranno formulare la propria offerta come di seguito indicato:

1) ogni offerta dovrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica tramite modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in asta presente sul Portale delle Vendite Pubbliche attraverso il sito del gestore



della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf) pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e "TUTORIAL" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>) presenti sul medesimo portale;

2) **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;

3) 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**.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con 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).
- 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;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;



n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e sulla 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, aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Documentazione da allegare all'offerta:

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, del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente 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.

In caso di offerente libero di stato dovrà essere prodotto il relativo certificato entro la data di versamento del saldo prezzo;



c) se il soggetto offerente è minorenni 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 copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per Legge con modalità telematica;

g) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il limite sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 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 prenderanno parte 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;

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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

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.

In caso di pluralità di offerte avrà luogo l'asta partendo dall'offerta più alta e 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 tali operazioni.

Durante il periodo della gara, nell'arco delle 24 ore, ogni partecipante potrà effettuare rilanci non inferiori ad euro 1.000,00

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.

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.



L'aggiudicatario entro e non oltre il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare sul conto corrente della procedura i seguenti importi:

- il **saldo del prezzo di acquisto** (dedotta la cauzione);
- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto;
- la **quota a proprio carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (ammontante presunto per l'odierna vendita **euro 697,84** da intendersi comprensiva degli accessori di Legge);

Il termine per il suddetto deposito nei 120 giorni dall'aggiudicazione non è soggetto a sospensione feriale dei termini e non è prorogabile;

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

Dopo aver effettuato i bonifici, l'aggiudicatario 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 (vedere il punto: Documentazione da allegare all'offerta) nonché **gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare alla vendita** (quali agevolazioni fiscali, c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore").

Ai fini del versamento al Creditore Fondiario, quest'ultimo è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adottati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria.

Ove il credito sia originato da contratto di mutuo, il creditore è sin d'ora invitato a depositare l'ammortamento allegato al contratto originario in modo da consentire la corretta verifica e collocazione degli interessi al privilegio ipotecario. In mancanza non si darà luogo al riconoscimento di tali voci in sede distributiva.

Si precisa in ogni caso che il Delegato provvederà a versare al Creditore Fondiario un importo non superiore all'80% del saldo prezzo di aggiudicazione, salvo diverse indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, ed in ogni caso, non verranno corrisposti importi che non consentano di



conservare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva l'importo di euro 15.000,00.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata oltre alle altre conseguenze previste dall'art. 587 ultimo periodo c.p.c.

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.

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 585 c.p.c., così come modificato dall'art. 3 comma IV del D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, **nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario**, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **fornisce al Giudice dell'Esecuzione o al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avverrà esclusivamente tramite bonifico da effettuarsi all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie (come specificato nel punto 12 dell'Ordinanza di vendita).

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori o 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 D.M. 32/2015.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; eventuali abusi urbanistici, catastali o edilizi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o rescissa per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanze di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà il valore di stima non potrà in nessun caso dar luogo a rescissione della vendita per lesione.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Immobile in Comune di CORBETTA (MI) frazione Battuello, via Ernesto Parini n. 39, posto al piano terra, composto catastalmente da ingresso, cucina, camera con accesso al bagno tramite disimpegno. Nello stato di fatto l'unità immobiliare è composta da cucina, due piccole camere e bagno priva di disimpegno.

Il Perito estimatore segnala che la scheda catastale non è conforme allo stato dei luoghi rilevato e avverte, inoltre, di non aver riscontrato la presenza di un Amministratore di condominio per la gestione dello stabile. L'accesso all'immobile avviene dal cortile comune.

Riferimenti catastali dell'unità immobiliare: al Catasto dei Fabbricati del Comune di CORBETTA, l'unità immobiliare risulta censita al **foglio 23, particella 110, subalterno 702**, piano: T, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale: 43 mq, totale escluse aree scoperte: 43 mq, rendita catastale euro 161,39;

Confini dell'unità immobiliare da nord in senso orario: cortile comune, al mappale 121, mappale 111 altra proprietà, cortile comune al mappale 121; mappale 109 altra proprietà.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Per la quota di: ½ ciascuno ed insieme per la piena proprietà.

Verifica Urbanistica - Edilizia - Catastale: il Perito estimatore al punto 7 della Perizia di stima, indica quanto segue: *"L'immobile è urbanisticamente individuato in ambito di Nucleo di Antica Formazione (NAF) vigente nel Comune di Corbetta con sistemi di rilevanza paesaggistica (art. 45 NdA del 11 maggio 2021)."*

Si evidenzia, inoltre, che il C.T.U. non è riuscito a reperire nessuna documentazione edilizia in quanto non risulta nessuna pratica depositata in Comune.

Conformità edilizia: il Perito dichiara che: *"l'immobile risale ad epoca antica, trattandosi di nucleo, di origine rurale, di antica formazione. Come precedentemente indicato non sono state reperite pratiche autorizzative."*

Lo stato di fatto, rispetto alla scheda catastale, datata 18 luglio 2002 non è conforme. In origine l'immobile è stato oggetto di frazionamento tra il piano terra e il primo piano.



All'interno dell'immobile sono state eseguite opere edili di riconfigurazione degli spazi creando di fatto una cucina con ingresso diretto dal cortile comune, due camere di cui una priva della dimensione minima richiesta dal Regolamento d'igiene e bagno, areato ed illuminato naturalmente ma privo di disimpegno rispetto alla cucina."

Per la regolarizzazione edilizia, previa verifica presso gli organi competenti, sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria prevedendo la realizzazione di una porta di chiusura al fine di creare il disimpegno tra la cucina ed il bagno. Sarà necessario anche presentare nuova pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale.

TOTALE COSTI DI SANATORIA STIMATI DAL C.T.U. E PURAMENTE INDICATIVI: euro 5.700,00

Per il dettaglio dei costi consultare la Perizia di stima alla pag. 9

Conformità catastale: il Perito precisa che originariamente l'immobile era identificato al foglio 23 mappale 52 sub. 1 graffato ai mappali 103 e 110. La scheda catastale risalente al 1992, rappresentava oltre al piano terra anche ulteriori volumi edificati. A seguito di frazionamento dell'immobile, avvenuto nel 2000, si è generato l'immobile al foglio 23 mappale 110 sub. 701 il quale era costituito dall'appartamento al piano terra e dal ripostiglio al piano primo. A seguito di successivo frazionamento, avvenuto nel 2002, si è generato l'attuale immobile identificato al foglio 23 mappale 110 sub. 702. Ad oggi, quanto riscontrato in loco non è conforme alla scheda catastale.

Impianto Elettrico: sottotraccia, non verificabile la messa a norma;

Impianto Termico: autonomo;

Impianto Idrico: sottotraccia, non verificabile la messa a norma;

Servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet, e vasca oltre attacchi lavatrice;

Impianto di Condizionamento: non presente;

Altezza locali: h 2,70 mt con doppio affaccio.

Certificazione di conformità degli impianti: non reperita;

Certificazione di idoneità statica/abitabilità: non reperita;

Attestato di prestazione energetica:

Il Perito estimatore avverte che non risulta redatta alcuna certificazione energetica.

Si fa comunque presente che nella Regione Lombardia è venuto meno



l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito della deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del Decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Spese condominiali: In merito alle spese condominiali si rende noto che il Perito estimatore non ha rinvenuto nessuna targa esposta per il compendio immobiliare, pertanto, si presume che non vi sia nessun Amministratore. Pur tuttavia lo stesso Perito, ha ritenuto opportuno stimare in euro 1.500,00 le presunte spese condominiali qualora in futuro, dovesse palesarsi un eventuale Amministratore condominiale.

Stato occupativo: l'immobile è *giuridicamente* libero in quanto attualmente occupato dall'esecutata con la sua famiglia. Per le modalità di attuazione dell'ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. si farà riferimento alle indicazioni riportate in Ordinanza di delega al punto 10), si raccomandano gli aspiranti partecipanti a prendere attenta visione di tale punto. **L'aggiudicatario manifesterà le proprie intenzioni al professionista con istanza per iscritto da acquisire al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.**

Regime fiscale della vendita: la vendita all'asta è soggetta a Imposta di Registro ovvero ad I.V.A. nel caso in cui il debitore sia società commerciale che abbia esercitato la relativa opzione e ricorrendone tutte le condizioni previste per legge. Il prezzo di vendita si intende in ogni caso al netto di tali imposte. Ogni interessato dovrà richiedere ad un proprio consulente informazioni circa lo specifico regime fiscale della vendita a cui intende partecipare anche al fine di verificare la fruibilità dei benefici fiscali ("prezzo valore" e/o "prima casa"). L'aggiudicatario dovrà in ogni caso versare separatamente tali importi, come indicato nel presente avviso enell'Ordinanza di vendita, da computarsi in base al regime fiscale applicabile.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario:

avv. Giovanni Rosati con Studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2 – tel. 02.5391036 – e-mail: aste.rosati@gmail.com.

La visione delle unità immobiliari vendute in asta giudiziaria è sempre



vivamente consigliata. Si raccomanda tuttavia agli interessati di richiedere la visita con almeno quindici giorni di anticipo rispetto alla data fissata per l'asta, poiché, diversamente, potrebbe non essere garantita la possibilità di organizzare per tempo la visione dell'immobile.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'Ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla Perizia di stima, pubblicati sui siti internet indicati dal Giudice in Ordinanza di delega e, in particolare, sul Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) che si invita a consultare.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella Perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Il deposito della domanda di partecipazione all'asta comporta la conoscenza attenta e puntuale dell'Ordinanza di vendita, della Perizia di stima e di ogni altro documento pubblicato, che si danno per noti e compresi in ogni loro punto da parte dell'offerente. Nessuna eccezione potrà essere mossa, neppure successivamente all'aggiudicazione od al trasferimento, per elementi noti o comunque conoscibili agli offerenti in base ai documenti pubblicati od agli altri autonomamente reperibili in base all'ordinaria diligenza.

Si segnala che la pubblicità commerciale ha scopo puramente pubblicitario ed i dati e le descrizioni in essa contenuti debbono comunque essere confrontati con quanto contenuto nell'Avviso di vendita, nella Perizia di stima e nell'Ordinanza di delega alla vendita.

Per specifiche tipologie di acquisto, nel caso in cui la Perizia indichi costi per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale o per il ripristino di porzioni di immobili, gli offerenti sono invitati a consultare propri professionisti tecnici in quanto le stime offerte dal Perito potrebbero differire dai costi effettivamente applicati sul mercato dalle Imprese e dai Professionisti.

Milano, 17 settembre 2025 (San Roberto)

Il delegato alla vendita
avv. Giovanni Rosati

