

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. Maurizio Giuseppe Ciocca

Procedura di esecuzione civile immobiliare **R.G.E. n. 994/2024** 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 18 settembre 2025;
- vista la perizia dell'arch. Nunzia Cacciola;
- 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 21 gennaio 2026 alle ore 15:30**

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

MILANO (MI) – via Giacinto Serrati Menotti n. 12

piano primo, composto da **soggiorno con angolo cottura, camera oltre servizi e loggia** e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- il **prezzo della vendita senza incanto** viene stabilito, come disposto dal G.E., in **euro 150.000,00** (lotto unico, immobile come occupato) e verranno pertanto ritenute valide le **offerte** pari o superiori al 75% del **prezzo base di euro 112.500,00** (le offerte inferiori a tale importo non saranno considerate efficaci);
- **la gestione della vendita telematica è affidata al gestore: EDICOM SERVIZI SRL che opererà con il proprio portale doauction.it**



- la **cauzione**, per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere versata con bonifico sul conto corrente n. **3906X73** intestato alla procedura "**PROC. ESEC. IMM. R.G.E. N. 994/2024**" intrattenuto presso la **Banca Popolare di Sondrio**, utilizzando il seguente codice IBAN: **IT42E0569633560000003906X73** e la causale "Proc. Esecutiva n. 994/2024 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;

Si rende noto agli eventuali partecipanti che la suddetta

- le **offerte in aumento** sull'offerta più alta in caso di gara, sono determinate in **euro 2.500,00**

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 a titolo di cauzione (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 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 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 2.500.00

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 1.046,76** 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 adoperati 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 41 del D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, **nel termine fissato per il versamento del saldo 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** (Legge Antiriciclaggio) con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio del saldo prezzo, il Giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

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, 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 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 MILANO (MI), via Giacinto Serrati Menotti n. 12, posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera oltre ai servizi e loggia.

Il complesso immobiliare, edificato nel 2006 circa, fa parte del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), relativo alle aree che si trovano tra via Parea e via Serrati Menotti nel quartiere Parco Lambro. Sono stati realizzati due edifici uno a corte composto da cinque piani fuori terra e uno in linea di sei piani fuori terra. L'immobile in oggetto si trova nell'edificio a corte. E' presente un ascensore e scala interna con doppia rampa. Non è presente la portineria.

Il Perito estimatore precisa in **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie ed altre limitazioni d'uso** quanto segue: *"Convenzione edilizia per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento da realizzare in Comune di Milano tra la via Parea e via Serrati Menotti del 27 luglio 2005, (omissis)"*.

Nello specifico, a pag. 7 e 8 della Relazione peritale, è riportata **NOTA** ricavata dall'atto di compravendita che viene di seguito integralmente esposta affinché gli eventuali partecipanti possano prenderne atto:

"PREMESSO: A) che con atto a rogito dr. omissis in data 27 luglio 2005 n. omissis rep., trascritto a Milano 1 il 2 agosto 2005 con nota n. omissis, è stata stipulata Convenzione Edilizia per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale n.9/1999 relativo alle aree site in Milano tra le vie Parea e Serrati Menotti nel quartiere Ponte Lambro; B) che la società omissis ha acquistato il complesso immobiliare oggetto della Convenzione in forza dei seguenti atti: dalla società omissis - atto di vendita dr. omissis del 7 settembre 2005 n. omissis rep., trascritto a Milano 1 il 19 settembre 2005 con nota n. omissis; - atto di identificazione catastale dr. omissis 12 novembre 2007 n. omissis rep., trascritto a Milano 1 il 19 novembre 2007 con nota n. omissis; - atto di transazione dr. omissis del 4 febbraio 2008 n. omissis rep., trascritto a Milano 1 l'11 febbraio 2008 con nota n. omissis; e dalla signora omissis - atto di vendita dr.ssa omissis coadiutrice del dr. omissis del 10 ottobre 2005 n. omissis rep., trascritto a Milano 1 il 19 ottobre 2005 con note n. omissis e n. omissis; - atto di identificazione catastale dr. omissis del 12 novembre 2007 n. omissis rep., trascritto a Milano 1 il 19 novembre 2007 con nota n. omissis e relativo atto di rettifica a rogito dr. omissis in data 28 novembre 2011 n. omissis di repertorio, trascritto a Milano 1 il 6 dicembre 2011 con nota n. omissis, contenente anche una lieve modifica dei patti speciali della vendita; C) che le obbligazioni contenute in detta convenzione dovranno trovare esatta esplicitazione negli atti identificativi e ricognitivi (in seguito anche "chiusura della convenzione") non ancora stipulati in quanto ancora in corso di definizione con il Comune di Milano; D) che in forza dei citati atti del 7 settembre 2005 e del 10 ottobre 2005 sono stati rispettivamente costituiti: - uso esclusivo e perpetuo dell'area condominiale al sub.778 del mappale 555 a favore della confinante porzione di proprietà della società omissis, suoi successori e/o aventi causa, con obbligo di manutenzione ordinaria a carico di quest'ultima con l'eccezione



della recinzione posta sui lati sud e ovest del suddetto sub.778 la cui manutenzione sarà a carico delle parti in ragione di metà ciascuno; - servitù a favore dei mappali 294, 298, 299, 473 del foglio 565 gravanti su aree di proprietà condominiale e precisamente: - di passo pedonale e carraio sulla porzione della via privata Parea identificata al mappale 555 sub.61; - di passo pedonale e carraio da esercitarsi sulla porzione di strada di larghezza di m.3,50 (metri tre virgola cinquanta) al mappale 555 sub.62 cui si accede da cancello da realizzarsi a cure e spese della società venditrice posto al confine con il sub.61, strada e cancello in utilizzo esclusivo del fondo dominante in quanto ne costituiscono l'accesso e con spese di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dello stesso fondo dominante per la parte realizzata su terrapieno, mentre la manutenzione straordinaria relativa all'estradosso delle strutture edilizie e delle impermeabilizzazioni della copertura sovrastante il piano interrato (corpo box), compreso il ripristino delle opere stradali e complementari superficiali interessate dall'intervento riparatorio, saranno a cura e spese del fondo servente per qualunque perdita delle impermeabilizzazioni o altro guasto, inconveniente o danno di qualsiasi natura e comunque causato fosse a capitare; - di uso esclusivo perpetuo sulle porzioni al mappale 555 sub.60 per larghezza di circa m.4 (metri quattro) e mappale 557 in parte a verde cespugliato sotto cui insistono box condominiali ed in parte pavimentate, precisandosi che la manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione e la manutenzione ordinaria dell'area a verde rimangono a carico del fondo dominante, mentre la manutenzione straordinaria delle strutture edilizie a copertura dei box condominiali rimane a carico del fondo servente compreso l'obbligo di ripristino delle zone a verde, delle essenze dei cordoli di contenimento e di altri manufatti eventualmente interessati dalle opere di ripristino. Si è precisato che dette opere sono ancora da realizzarsi a cure e spese della società venditrice, e che le spese di manutenzione della recinzione definitiva del condominio lungo parte del lato sud del sub.62 fino all'intersezione con il lato est del sub.60 e lungo tutto il predetto lato sono poste a carico dei due fondi in parti tra loro uguali con reciproco impegno a mantenere in condizioni di decoro detta recinzione, con facoltà per ciascuna parte di intervenire con operazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria finalizzate alla conservazione del manufatto a proprie spese con diritto di rivalsa sull'altra parte. Quanto in contratto è stato venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto ed accettato dalla parte acquirente, con ogni servitù, accessione e pertinenza, parti ed impianti comuni precisato che la società venditrice non ha ancora stipulato con il Comune di Milano gli atti ricognitivi e di definizione degli obblighi contenuti nella Convenzione citata in premessa; pertanto, gli enti comuni ed il loro utilizzo potranno essere meglio definiti a seguito di tali atti. In deroga alle previsioni di cui all'art. 1117 c.c., la proprietà delle parti, spazi ed enti destinati all'uso e al servizio comuni si intenderà trasferita in favore degli acquirenti delle singole unità immobiliari, in ragione delle quote millesimali che risulteranno dalla tabella millesimale definitiva, al momento dell'approvazione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali definitivi che la società venditrice si è riservata la facoltà di effettuare a sue cure e spese entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione dell'atto di "chiusura della convenzione" con il Comune di Milano anche a seguito di quanto in essa contenuto. Le suddette parti, spazi ed enti comuni restano pertanto nella titolarità e libera disponibilità della società venditrice fino alla loro esatta definizione o allo scadere del predetto termine. La parte venditrice, pag. 7 Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 994-2024 sulla base degli accordi preliminari definiti con il Comune, ha dato atto che nella "chiusura della convenzione" si procederà tra l'altro a effettuare: a) l'individuazione catastale delle aree cedute al Comune di Milano in convenzione ed in particolare della porzione di struttura pubblica poliambulatorio facente parte del condominio catastalmente identificata dai subb. 981 e 982 del mappale 555, prevedendone l'esclusione dalle spese condominiali ordinarie, dalle spese di amministrazione e da quelle relative al premio dovuto per la polizza dello stabile, in quanto porzioni del tutto autonome sotto l'assetto sia funzionale che impiantistico; b) il riconoscimento dei contenuti della bozza di convenzione tra il comune di Milano ed il centro cardiologico Monzino allegata alla delibera dirigenziale PG 476371/2011, convenzione da stipularsi dopo la consegna dell'immobile, ed avente ad oggetto la concessione d'uso della struttura pubblica (poliambulatorio) di proprietà comunale sita in via Guido Uccelli di Nemi n.4, con particolare riferimento al con tenuto degli artt. 6, 7 e 8, in cui vengono definiti gli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile in questione, nonché le ipotesi di responsabilità del concessionario medesimo; c) la costituzione a favore del condominio: - di servitù di passo carraio sull'area al mappale 561 del foglio 565 (rampa box su via Serrati Menotti); - di servitù di passo e attraversamento di tubazioni per reti tecnologiche sotto l'androne di accesso al piano terreno del mappale 534 del foglio 565 (accesso alla corte interna); d) la costituzione di servitù perpetua di uso pubblico sull'area destinata a cortile interno del



fabbricato "a corte" e relativo porticato di coronamento della pubblica piazza identificata catastalmente al foglio 565 - mappale 555 sub. 777, prevedendo in particolare un orario di accesso al pubblico per la corte nel rispetto dell'orario di esercizio delle attività commerciali ivi presenti e comunque entro i limiti stabiliti dalla circolare del 28 maggio 1999 n. 3467/c, emanata dal Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato in riferimento al Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114, con chiusura di tale spazio nelle ore notturne e nomina di apposito custode; e) la cessione da parte del Comune del diritto di superficie in sottosuolo sulla porzione immobiliare destinata a deposito/immondezzaio condominiale, individuata al catasto fabbricati al foglio 565 - mappale 534 sub.3, a fronte della costituzione di servitù di passo pedonale e carraio a favore dei box comunali individuati in catasto con il mappale 534 sub.2, sul corsello e la rampa di accesso al corpo box sotterraneo dalla via Serrati Menotti catastalmente individuati al foglio 565 mappale 555 sub. 972, con spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ad esclusivo carico del fondo servente e della manleva concessa al Comune, in perpetuo, da qualsiasi onere e spesa per il ripristino a regola d'arte della soletta, manto di copertura e pavimentazione dell'area sovrastante la porzione deposito/immondezzaio condominiale, costituita dall'androne comunale al mappale 534 sub.1, per il caso in cui dovessero verificarsi infiltrazioni e per ogni altro evento che rendesse necessario procedere con gli interventi sopra menzionati, le cui spese saranno pertanto ad esclusivo carico del condominio. Con lo stipulando atto sopra descritto verrà inoltre costituita a favore della società "A2A S.p.A." servitù di elettrodotto a titolo gratuito sulla cabina elettrica individuata in catasto fabbricati al foglio 565 - mappale 555 sub. 975 e mappale 562 sub. 2 graffiati (di proprietà del Comune di Milano) ed al mappale 555 sub. 974 (di proprietà del condominio). la definizione del contenuto di quanto sopra potrà variare in funzione delle richieste che verranno meglio precisate dal Comune; pertanto, l'elencazione sopra riportata deve intendersi esemplificativa in quanto ancora provvisoria. La società venditrice potrà stipulare in nome proprio e per conto anche dei condomini tutti gli atti che saranno definiti con il Comune per la miglior definizione e l'attuazione della convenzione e a tal fine, come detto, si è riservata la proprietà degli enti comuni del condominio con facoltà, espressamente riconosciuta dalla parte acquirente, di individuarli, modificarli ed assoggettarli a servitù, convenendo ogni patto utile od oneroso con il Comune. l'esercizio dei diritti suddetti, oggetto di specifica riserva in capo alla parte venditrice e ai suoi aventi causa, non potrà mai dare diritto a corrispettivo alcuno e/o indennità di sorta in favore di chicchessia e non potrà comunque comportare modificazioni, limitazioni, danni o pregiudizio alcuno alla proprietà e al godimento di quanto compravenduto con il trascrivendo atto, salvo quanto sopra elencato in via provvisoria. la parte acquirente con la sottoscrizione del trascrivendo atto ha approvato specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341 del codice civile, quanto sopra definito (art.4 dell'atto) e si è obbligata ad accettare e rispettare ogni obbligazione in essa contenuta e come verrà meglio definita nella chiusura della Convenzione, nonché a riportare analoga accettazione da parte dei suoi aventi causa nei successivi atti di disposizione dei beni in contratto. La società venditrice ha garantito che sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo previste per l'edificazione del complesso residenziale dalla citata Convenzione, con la sola eccezione della certificazione di regolare esecuzione e consegna del poliambulatorio, che si è obbligata ad effettuare a sue cure e spese, tenendo sollevata la parte acquirente da ogni onere, spesa e sanzione che dovesse essere eventualmente comminata dal Comune di Milano. La società venditrice ha dichiarato e garantito che sono state presentate le richieste di agibilità in data 17 novembre 2008 per l'edificio "in linea" ed in data 28 settembre 2011 per l'edificio "a corte" e per il "corpo interrato" e che l'agibilità di quanto in contratto deve intendersi attestata per "silenzio assenso" essendo decorsi favorevolmente i termini di legge. La società venditrice ha riservato per sé, per un periodo di 80 (ottanta) anni decorrenti dal 1° gennaio 2010, il diritto di utilizzare il tetto di copertura degli edifici per installare direttamente o consentire a terzi soggetti specializzati di installare cartelloni pubblicitari e insegne o comunque manufatti anche permanenti funzionali ad attività pubblicitaria. I condomini consentiranno alla società venditrice ed ai terzi da essa designati l'accesso alle parti comuni ed esclusive dello stabile per compiere le attività necessarie alla installazione ed alla manutenzione dei manufatti. La società venditrice, con riferimento a detto diritto, sarà esentata da qualsivoglia onere di spese condominiali né i condomini potranno vantare nei suoi confronti diritti di indennità a qualsivoglia titolo ivi compreso quella prevista dall'art. 1127 ultimo comma c.c.. La società venditrice si è riservata inoltre il diritto di modificare le facciate, i serramenti e gli accessi delle singole unità immobiliari a piano terra dell'edificio "a corte" anche al fine di modificarne la destinazione, il tutto senza necessità di autorizzazione del condominio e senza nulla dover allo stesso corrispondere a qualsiasi titolo. La parte acquirente si è obbligata ad osservare il



regolamento di condominio provvisorio che, unitamente alle tabelle millesimali anch'esse provvisorie, sono allegato all'atto a rogito dr. omissis n. omissis di repertorio; detto regolamento e tabelle millesimali diverranno definitive qualora la società venditrice non abbia provveduto entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione della "chiusura della convenzione" ad adottarne uno diverso mediante atto notarile da trascriversi nei RRII."

Riferimenti catastali dell'unità immobiliare: al Catasto dei Fabbricati del Comune di MILANO (MI), l'unità immobiliare risulta censita al **foglio 565, particella 555, subalterno 809**, piano: 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale: 54 mq, totale escluse aree scoperte: 51 mq, rendita catastale euro 402,84;

Confini dell'unità immobiliare: prospetto su area ai subb. 851 e 852, appartamento sub. 812, appartamento sub. 810, vano scale.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Per la quota di: 1/1 di piena proprietà.

Esistenza contratti di locazione: risulta in essere un contratto di locazione per il bene oggetto di esecuzione, stipulato in data 01 gennaio 2021 e registrato presso l'Ufficio UT di Milano 4 il 28 settembre 2021. Il contratto di locazione ha durata di anni 4 + 4 con decorrenza dall'01 gennaio 2021 al 31 dicembre 2025 e dal 01 gennaio 2026 al 31 dicembre 2030 con un canone annuo di euro 7.800,00. Si informano gli eventuali partecipanti alla gara che il sottoscritto Professionista ha già comunicato all'occupante la cessazione del predetto contratto.

Verifica Urbanistica - Edilizia - Catastale: il Perito estimatore al punto 7 della Perizia di stima, indica quanto segue: *"il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (art. 21): tessuti urbani a impianto aperto.*

Fattibilità geologica: classe III – fattibilità con consistenti limitazioni: classe IIIa – pericolosità di inondazione (media); classe IIIc – area a bassa soggiacenza della falda (< 5m). L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico".

L'elenco delle pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune è riportato nella Relazione di stima a pag. 11.

Conformità edilizia e catastale: il Perito dichiara che: *"in fase di sopralluogo, si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'appartamento risulta conforme".*



Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 16 settembre 2009"

Per maggiori informazioni consultare la perizia di stima a pag. 11

Impianto Elettrico: sottotraccia;

Impianto Termico: autonomo con termosifoni;

Impianto Idrico: sottotraccia;

Impianto citofonico: funzionante;

Acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas;

Servizio igienico: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet, e vasca;

Impianto di Condizionamento: non presente;

Altezza locali: h 2,70 mt circa, mono affaccio.

Le condizioni generali dell'immobile risultano in ordine, si riscontrano macchie di muffa sul perimetro esposto a nord della casa.

Certificazione di conformità degli impianti: non presente;

Certificazione di idoneità statica/abitabilità: non presente;

Attestato di prestazione energetica:

il Professionista estimatore avverte che non risulta alcuna certificazione energetica valida. 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: il Perito estimatore precisa che la gestione del condominio va dal 01 settembre al 31 agosto e che le somme sotto riportate sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: euro 690,00;

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: euro 1.400,00;

Eventuali spese straordinarie già deliberate con rendiconto del 18 gennaio 2024 gravanti sull'immobile: euro 345,00 circa;

Cause in corso: vi sono altre cause in corso.



Stato occupativo: l'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione con decorrenza dall' 01 gennaio 2021 al 31 dicembre 2025 con primo rinnovo contrattuale dal 01 gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2030. Per le modalità di liberazione si rimanda a quanto riportato nell'Ordinanza di vendita al punto 10: *"ad acquisire eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di esonero del custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560, ultimo comma, c.p.c."*

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 e nell'Ordinanza di vendita, da computarsi in base al regime fiscale applicabile.

Si rende noto agli eventuali partecipanti che la Banca Popolare di Sondrio è in fase di fusione con il gruppo BPER Banca. L'operazione è attesa per il primo semestre del 2026, pertanto, si potrebbe verificare la modifica del codice IBAN sul quale effettuare il bonifico. E' vivamente consigliato accertarsi presso il proprio istituto di credito della correttezza dell'IBAN alla data dell'operazione di versamento della cauzione per evitare errori che allungherebbero i tempi di accredito degli importi versati e la possibile esclusione dalla gara, nonché accertarsi del buon fine dell'operazione stessa.

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 i propri professionisti tecnici in quanto le stime offerte dal Perito potrebbero differire dai costi effettivi applicati sul mercato dalle Imprese e dai Professionisti.

Milano, 06 ottobre 2025 (San Bruno)

Il delegato alla vendita
avv. Giovanni Rosati

