

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA BURZA

ORIGINALE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari n. **3247/2014** e n. **1135/2018 R.G.E.**, l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Burza, alle operazioni di vendita, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita della seguente unità immobiliare costituente il **lotto tre**:
in Comune di **Bollate (MI)**, **viale Lombardia n. 18** (catastralmente via Arrigo Boito n. 30), appartamento al piano secondo composto da sei locali oltre cucina e servizi, con ampio terrazzo al piano, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **25**, particella **245**, subalterno **11**, via Arrigo Boito n. 30, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 211 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 191 mq, rendita Euro 1.107,80.

Coerenze da Nord - Est in senso orario: prospetto su altra unità immobiliare al subalterno 704 (ex subalterno 13) della particella 245, prospetto su rampa comune scivolo box al subalterno 1, prospetto su cortile comune alla particella 245, enti comuni al subalterno 1 ed altra unità al subalterno 10.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato arch. Claudio Stefanati.

Si precisa che l'immobile oggetto di vendita sopra descritto è, di fatto, diviso in due unità immobiliari distinte dotate di autonomi ingressi, cucina e servizi.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **10 febbraio 2026 alle ore 11,00** con collegamento al sito internet "www.astetelematiche.it" gestito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base, ridotto di un quinto, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **Euro 361.000,00 (trecentosessantunomila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di Euro **5.000,00 (cinquemila/00)**.

Custode degli immobili pignorati è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

Al fine di visitare l'immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo.

Le offerte da depositare **entro le ore 13,00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara, andranno formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale e nelle sezioni "*faq*" e "*tutorial*" ivi presenti. A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "*offertaapvp.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:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento che dovrà essere indicato in **120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile)**;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 simile) al posto del CRO nell'apposito campo, in cui possono inserirsi esclusivamente numeri, andranno indicate le undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'offerente risieda 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*.

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla **“Procedura esecutiva n. 1135/2018 R.G.E.”**, utilizzando il seguente codice **IBAN: IT45A0321101601052614070300** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

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;

-in caso di soggetto offerente minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno

c) 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;

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

d) 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;

-in caso di offerta formulata da più persone,

e) 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;

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

f) 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.

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

L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il giorno 10 febbraio 2026 a partire dalle ore 11,00.

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 del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno trenta 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.

**Offerta minima pari ad Euro 270.750,00
(duecentosettantamila settecentocinquanta/00).**

In caso di unica offerta:

-se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

-se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo- base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e 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 l'offerta.

La gara, che si svolgerà in **modalità telematica asincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e **avrà la durata di ventiquattro ore**.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, con i rilancio minimo pari ad **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**.

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.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque 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.

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 a mezzo posta elettronica certificata 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.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione denominato *"Procedura esecutiva n. 1135/2018 R.G.E."*.

L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo del prezzo e delle spese, dovrà consegnare presso lo Studio del professionista delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f).

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 fa presente che, 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 giudiziario 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.

L'immobile sopra descritto viene messo in vendita al *prezzo* come libero.

Si segnala agli interessati all'acquisto quanto riportato dall'esperto arch. Claudio Stefanati nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“si fa presente che l'unità immobiliare è stata suddivisa/frazionata in due porzioni, ciascuna dotata di ingresso indipendente....La porzione A occupata dalla famiglia della esecutata gode di doppia esposizione ed è composta da un ampio soggiorno, dotato di angolo cottura, che funge anche da ingresso, il cui spazio risulta limitato da una parete ad angolo ottuso, una anticamera alla quale si accede dal soggiorno e dalla quale è possibile accedere alla camera matrimoniale, ad una camera singola ed al bagno; la porzione di appartamento è inoltre dotata di un grande terrazzo a livello sul quale si affacciano il soggiorno e le due camere da letto, altre ad un balcone laterale collegato con il terrazzo; lo stato di manutenzione e di conservazione risulta più che discreto.*

La porzione B che risulta ceduta in locazione gode di doppia esposizione ed è composta da un ampio soggiorno, che funge anche da ingresso, dotato di angolo cottura, e da una anticamera alla quale si accede dal soggiorno e dalla quale è possibile accedere alle tre camere da letto ed al bagno; la porzione di appartamento è inoltre dotata di un lungo balcone a livello la cui lunghezza si sviluppa lungo i due lati di esposizione dell'appartamento; lo stato di manutenzione e di conservazione risulta sufficiente.

Si evidenzia che le suddette due porzioni sono comprese in un'unica unità immobiliare distinta al NCEU con il subalterno 11 del mappale 245 del foglio 25 che non è stata oggetto di frazionamento catastale”.

Si informano gli interessati all'acquisto che l'appartamento di cui alla porzione B descritta dall'esperto nella suddetta relazione di stima, si trova nel possesso del custode giudiziario il quale ha provveduto alla sostituzione delle serrature con l'ausilio del fabbro, a seguito dell'esercizio del diritto di recesso da parte dei conduttori i quali hanno spontaneamente rilasciato l'immobile.

L'appartamento di cui alla porzione A risulta invece abitato dalla debitrice esecutata.

Si dà atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione dello stabile ove sono ubicati gli immobili è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella relazione tecnico-estimativa: *" La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata realizzata a partire dall'anno 1965, secondo le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, e risulta azionata nel vigente PGT del Comune di Bollate in "PRGR/ Parco Regionale delle Groane (L.R.n.7/2011)...7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:*

- Licenza Edilizia 132/1965 del 12/11/1965 per costruzione di un laboratorio e di una casa d'abitazione (allegato 8);
- Licenza Edilizia 202/1965 del 02/02/1966 per costruzione di un laboratorio e di locali uso abitazione (allegato 9);
- Certificato di Abitabilità 202/1965 del 04/03/1968 con decorrenza del 01/02/1968 (allegato 10);
- Pratica Edilizia 46/1996 del 31/01/1996 Prot. 002859 diniegata il 27/06/1997 (Tipo pratica Concessione) per installazione di ascensore oleodinamico in vano scalo con opere murarie relative (allegato 11);
- Concessione Edilizia In Sanatoria 1182/1999 del 13/05/1999 per realizzazione di 2 unità immobiliari al secondo piano con terrazzo, costruzione balcone e tettoie, realizzazione laboratorio artigianale al seminterrato (allegato 12.)

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità:

-Certificato di Abitabilità 202/1965 del 04/03/1968 con decorrenza del 01/02/1968 (allegato 10). Si segnala che non è stato reperito nell'Archivio del Comune il certificato di Abitabilità/Agibilità successivo alla concessione edilizia in sanatoria 1182/1999 del 13/05/1999 che ha riguardato la costruzione del secondo piano del fabbricato di cui è parte l'unità pignorata, con la realizzazione di 2 unità immobiliari al secondo piano con terrazzo; si precisa che il certificato di Abitabilità/Agibilità è stato richiesto dallo scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate nell'Istanza di Accesso agli Atti inviata con PEC in data 15/11/2022 e protocollata con n. 50311 in data 15/11/2022.

Pertanto, a parere dello scrivente, è consigliabile che il Condominio, tramite il suo Amministratore che lo rappresenta, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del

certificato di Agibilità fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative; la spesa per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità andrà poi ripartita sui singoli Condomini.”.

In punto di conformità edilizia e catastale, si riporta quanto dichiarato dall'arch. Claudio Stefanati nella relazione tecnico-estimativa: “7.2. Conformità edilizia: no. Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito non corrisponde al disegno di progetto.

Le difformità riscontrate sono: - l'appartamento originario, identificato con il subalterno 11, nello stato di fatto, è stato frazionato in due porzioni immobiliari, le porzioni A e B, ciascuna dotata di accesso indipendente mediante il tamponamento in muratura del vano di apertura che rendeva comunicanti le due anticamere; sul disegno di progetto, contrariamente allo stato di fatto, è rappresentato l'intero appartamento che, agli atti del catasto, risulta identificato con il subalterno 11;

-con riferimento alla porzione B dell'appartamento ceduta in locazione si segnala che, nello stato di fatto ed in contrasto con quanto rappresentato sul disegno di progetto, sono state eliminate le pareti che dividevano la camera adiacente al soggiorno, ampliando di conseguenza quest'ultimo locale, e realizzando al posto della camera l'angolo di cottura nel soggiorno;

-con riferimento alla porzione A dell'appartamento, occupata dalla esecutata, si evidenzia che non sono rappresentati sul disegno di progetto gli abbassamenti (controsoffitti) presenti nell'anticamera ed in parte nel locale soggiorno e che nel soggiorno è stata realizzata una parete aperta ad angolo ottuso nella zona ingresso per delimitare lo spazio d'ingresso dal soggiorno; si segnala inoltre che il vano adibito a cucina rappresentato sul disegno di progetto e sulla planimetria catastale è stato trasformato in locale studio e che nel soggiorno è stato realizzato l'angolo cottura;

-sulla planimetria di progetto e sulla planimetria catastale, in corrispondenza del vano scala comune, non risulta rappresentato l'ascensore comune condominiale; in merito si evidenzia che la PRATICA EDILIZIA 46/1996 del 31/01/1996 Prot. 002859 per l'installazione di ascensore oleodinamico, attualmente presente all'interno del fabbricato, è stata diniegata il 27/06/1997 (Tipo pratica Concessione).

Costi stimati: € 2.500, considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda di circa € 1.000,00.

Si precisa che nel suddetto importo non è compresa la spesa che andrà ripartita con i proprietari delle altre unità immobiliari del fabbricato per ottenere il rilascio del certificato di agibilità e per regolarizzare l'ascensore comune secondo le vigenti normative.

7.3. Conformità catastale: NO. Al sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito non corrisponde esattamente alla planimetria catastale.

Le difformità riscontrate sono:

-l'appartamento originario, identificato con il subalterno 11, nello stato di fatto, è stato frazionato in due porzioni immobiliari, le porzioni A e B, ciascuna dotata di accesso indipendente mediante il tamponamento in muratura del vano di apertura che rendeva comunicanti le due anticamere; sul disegno di progetto, contrariamente allo stato di fatto, è rappresentato l'intero appartamento che, agli atti del catasto, risulta identificato con il subalterno 11;

-con riferimento alla porzione A dell'appartamento, occupata dalla esecutata, si evidenzia che non sono rappresentati sul disegno di progetto gli abbassamenti (controsoffitti) presenti nell'anticamera ed in parte nel locale soggiorno e che nel soggiorno è stata realizzata una parete aperta ad angolo ottuso nella zona ingresso per delimitare quest'ultimo spazio dal soggiorno; si segnala inoltre che il vano adibito a cucina rappresentato sul disegno di progetto e sulla planimetria catastale è stato trasformato in locale studio e che nel soggiorno è stato realizzato l'angolo cottura;

- sulla planimetria di progetto e sulla planimetria catastale, in corrispondenza del vano scala comune, non risulta rappresentato l'ascensore comune condominiale; in merito si evidenzia che la PRATICA EDILIZIA 46/1996 del 31/01/1996 Prot. 002859 per l'installazione di ascensore oleodinamico, attualmente presente all'interno del fabbricato, è stata diniegata il 27/06/1997 (Tipo pratica Concessione).

Si segnala inoltre che sulla planimetria catastale sulla relativa visura catastale è indicato l'indirizzo "via Arrigo Boito n. 30" anziché ,come nello stato di fatto, "viale Lombardia 18".

Sono regolarizzabili mediante:

sarà necessario dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile (come sopra evidenziato nel cap. 7.2), aggiornare la planimetria catastale al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità sia edilizia che catastale. Costi stimati: € 500,00".

Riguardo alla certificazione energetica, si fa 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 di 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.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano altresì gli interessati all'acquisto che 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si fa comunque avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Si fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "www.entitribunali.it" e "www.aste.immobiliare.it", "www.immobiliare.it", "www.trovocasa.corriere.it"

“www.trovoaste.corriere.it”, “www.legalmente.net”, “www.venditepubblichenotarili.notariato.it”, www.avvisinotarili.notariato.it e nella sezione annunci del sito “www.annunci.repubblica.it” si pubblicherà copia dell’ordinanza del Giudice dell’esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita. Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l’esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Inoltre, un estratto dell’avviso sarà pubblicato sui quotidiani “Repubblica”, “Metronews”, “Corriere della Sera” e “Leggo”.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell’art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell’esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell’esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano, via Festa Del Perdono 1

Per informazioni:

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

e-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, lì 4 novembre 2025

Il Professionista Delegato
e Custode Giudiziario
Avv. Francesco De Zuani