

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA LAURA CESIRA STELLA**

Procedura di esecuzione civile immobiliare **R.G.E. n. 493/2022** delegata,  
per le operazioni di vendita, all'avv. Giovanni Rosati,

**QUARTO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA  
ASINCRONA**

Il sottoscritto avv. Giovanni Rosati:

- vista l'Ordinanza di vendita del Giudice Esecuzione del 17 maggio 2023;
- vista la perizia dell'arch. Mariangela Sirena;
- visti gli artt. 569 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 25 marzo 2026 ore 15:30**

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

**VAPRIO D'ADDA (MI) – via Magenta n. 4**

**unità immobiliare posta al piano secondo in sottotetto, di due locali (soggiorno con angolo cottura e camera) oltre a servizi (bagno e ripostiglio) con scala propria di accesso dal piano primo.**

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., al punto 26 dell'Ordinanza di vendita corrispondente ad **euro 39.840,00** e verranno pertanto ritenute valide le **offerte** pari o superiori al 75% del **prezzo base euro 29.880,00** (le offerte inferiori a tale importo non saranno considerate efficaci);

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



- la gestione della vendita telematica è affidata al gestore:  
**ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL** che opererà con il proprio portale vendite **fallcoaste.it**;

- la **cauzione**, per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere versata con bonifico sul conto corrente n. **3737X01** intestato alla procedura **"TRIB. MILANO PROC. ES. 493/2022 R.G.E."** intrattenuto presso la **Banca Popolare di Sondrio**, utilizzando il seguente codice IBAN: **IT54N0569633560000003737X01** e la causale "Proc. Esecutiva n. 493/2022 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 verrà parimenti escluso nel caso in cui, pur avendo completato tempestivamente la procedura di presentazione dell'offerta telematica tramite il Portale del Ministero della Giustizia, abbia trasmesso a mezzo pec tale domanda oltre le ore 13:00 del giorno precedente l'asta.

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](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](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](mailto: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, l'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 ([https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp)) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

g) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il limite sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta 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 eseguiti, 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 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.

**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 VAPRIO D'ADDA (MI), via Magenta n. 4**  
**Porzione di fabbricato costituita da un'unità immobiliare, a cui si accede da un ballatoio comune, con ingresso al piano primo collegato, per mezzo di scala interna, al piano secondo in sottotetto di due locali (soggiorno con angolo cottura e camera) e servizi (bagno e ripostiglio), oltre sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) non ispezionabile;**

**Riferimenti catastali:** al Catasto dei Fabbricati del Comune di VAPRIO D'ADDA (MI), l'unità immobiliare risulta censita al **foglio 6, particella 117, subalterno 702** e **foglio 6, particella 123, subalterno 714 graffati** categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale: 64 mq, totale escluse aree scoperte: 64 mq, piano: 1-2, rendita catastale euro 157,00.

### **Coerenze dell'immobile in senso orario:**

**al primo piano:** ballatoio comune di accesso, altra proprietà, mapp. 117 sub. 706 su due lati;

**al piano secondo in sottotetto:** altra proprietà e cortile comune, vuoto su tetto, altra proprietà su due lati;

**Per la quota di:** piena proprietà per la quota di 100/100.

### **Caratteristiche dell'immobile:**

**accesso:** da ballatoio comune; **ascensore:** non presente; **portineria:** non presente; **impianto citofonico:** presente – funzionamento non verificato; **impianto idrico:** sotto traccia; **impianto elettrico:** sotto traccia; **impianto termico:** autonomo a radiatori e scaldasalviette (bagno), con caldaia a gas presente nell'angolo cottura e termostato; **acqua calda sanitaria:** prodotta dalla caldaia a gas; **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca; **impianto di condizionamento:** non presente; **impianto di allarme:** presente – funzionamento non verificato;

**altezza dei locali:** piano primo altezza ribassata h 2,95 mt circa, piano secondo h 3,60 mt circa colmo e h 2,50 mt circa lato finestre e soggiorno, lato camera e ripostiglio h 1,80/0,60 mt circa lato camera e ripostiglio.

Si segnala che il perito estimatore ha evidenziato (pag. 9 elaborato peritale) che: **«l'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli ambientali:**



***vincolo paesaggistico – ambiti di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana (vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, art. 136, c. 1, lett. c, d.)***». Peraltro sempre dal predetto elaborato risulta che: ***«il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Vaprio d'Adda in ambito: Città consolidate – Ambiti residenziali del centro storico A - Nuclei di antica formazione (Perimetro centro storico Comune di Vaprio d'Adda; Perimetro centro storico PTCP di Milano; Perimetro centro storico PTR Navigli Lombardi; Perimetro centro storico Parco Adda Nord)»***.

Si precisa pertanto che per la presentazione futura di pratiche edilizie (comprese quelle in sanatoria indicate nella perizia di stima) nonché per il perfezionamento della vendita potrebbero essere previste le procedure disciplinate dal suddetto D. Lgs. n. 42/2004.

**Conformità urbanistica:** l'esperto estimatore segnala che non può esprimersi in merito alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della costruzione dell'immobile, che fa parte di un nucleo di antica formazione, in quanto, non essendo lo stesso, in possesso dei dati relativi alla sua costruzione, il Comune di Vaprio d'Adda non è stato in grado di reperire gli atti di fabbrica. Allo stesso tempo, l'esperto estimatore, non può esprimersi in merito alla conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico, in quanto, nonostante il Comune di Vaprio d'Adda rilasciava Certificato di Agibilità (consenso assenso), lo stesso, accertava in loco difformità nelle altezze riferite alle volumetrie assentite dal professionista dell'ultima DIA depositata.

Per maggiori dettagli consultare pag. 9 della Relazione di stima.

**Conformità edilizia:** il Perito estimatore segnala che al sopralluogo l'immobile risultava non conforme alla Denuncia di Inizio Attività presentata nel 2006. Gli abusi rilevati derivano dal confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio.

Il perito dichiara che:

- i costi stimati per la presentazione di autorizzazione in sanatoria sono di euro 3.000,00.
- i costi stimati per i ripristini sono di euro 2.500,00.

A pag. 10 della Perizia di stima sono riportati nello specifico gli abusi riscontrati, si invitano gli utenti a prenderne visione.



Richiamato peraltro quanto indicato a pagina 11 della Perizia, sia l'esperto Professionista che il Delegato alla vendita e Custode Giudiziario, si ritengono esonerati da ogni responsabilità rispetto al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia in merito agli abusi esistenti. Infatti, *«tale procedura è del tutto discrezionale da parte dell'Amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni, né in merito ai costi per le opere di eventuali demolizioni da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa»*.

**Conformità catastale:** il Perito estimatore segnala che al sopralluogo l'immobile risultava non conforme alla planimetria catastale del 2006.

Gli abusi rilevati derivano dal confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale.

Il perito dichiara che:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale.
- i costi stimati per la presentazione di nuova scheda catastale sono di euro 300,00.

A pag. 11 della Perizia di stima sono riportati nello specifico gli abusi e le difformità riscontrate che si invita a visionare.

**Certificazione di idoneità statica:** non risulta alcun Certificato di idoneità statica. **Certificazione di conformità degli impianti:** non risulta alcun Certificato di conformità degli impianti.

**Attestato di prestazione energetica:** non risulta alcun Attestato di 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.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no - barriere architettoniche accertate. Si rimanda a quanto indicato a pag. 8 punto 6.3 della Perizia di stima anche in relazione ai presumibili costi di adeguamento.



**Spese condominiali:** Il Perito estimatore segnala che l'immobile è privo di amministratore condominiale, ciascun proprietario gestisce privatamente le proprie utenze.

**Stato occupativo:** l'immobile, libero da persone, risulta occupato da beni mobili.

**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. Per informazioni 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](mailto: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.

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 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.**

Milano, 21 novembre 2025 (San Gelasio I)

Il delegato alla vendita  
avv. Giovanni Rosati

