



**RGE 532+1102/2024**

**GE Dr Roberto Angelini**

TRIBUNALE DI MILANO

**PRIMO AVVISO DI VENDITA**

PRIMO ESPERIMENTO - SENZA INCANTO – IN MODALITA' ANALOGICA

DEL **15 MAGGIO 2025** CON INIZIO ORE **11,00**

(Artt. 570 e 591 bis Cpc)

^

Le procedure di espropriazioni riunite, delegate per le operazioni di custodia e di vendita all'**Avv.to Roberto Rondinelli** del Foro di Milano;

- entrambe promosse dal creditore iscritto Condominio "I Giardini Sant'Alessandro" in Milano, cf 97378700153, eretto tra le vie Sant'Alessandro Sauli 16 e Nino Oxilia 19, rappresentato difeso e domiciliato presso lo studio degli Avv.ti Carola Zonin (Cf ZNN CRL 71E58 E682E) e Chiara Mantovanelli (Cf MNT CHR 71H56 E897D) in Milano alla Via San Barnaba 32,

- pec: [carolazonin@milano.pecavvovati.it](mailto:carolazonin@milano.pecavvovati.it) ;

- pec: [chiara.mantovanelli@milano.pecavvocati.it](mailto:chiara.mantovanelli@milano.pecavvocati.it) ;

- con l'intervento dell'Agenzia delle Entrate Riscossione, Agente di Riscossione per le Province di Roma, Rieti, Viterbo, Latina, Frosinone, P.iva e C.f. 13756881002, con sede in Roma alla Via G. Grezar, 14 00142, dove per questo atto ha eletto domicilio, dichiarando di voler ricevere tutte le comunicazioni all'indirizzo di posta certificata qui di seguito riportato,

pec: [laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it) ;

contro **DERILCA SRL** con sede in Roma alla Via Venti Settembre 5 Numero di Iscrizione nel R.I. di Roma P.iva e Cf. **10061930151**, rappresentata e difesa dall'Avv.to Giorgio Mateo Fornasari (Cf FRN GGM 71T16 A1820) con studio in Milano alla Via Fontana 5,

- pec [giorgio.fornasari@milano.pecavvocati.it](mailto:giorgio.fornasari@milano.pecavvocati.it) .

L'Avvocato Delegato **Dr Roberto Rondinelli** visti:

- l'Ordinanza di Vendita del GE Dr Roberto Angelini del 9.1.2025;
- il Provvedimento di riunione del GE dr R. Angelini del 4.11.2024;
- l'Ordinanza dispositiva delle nuove pubblicità del 6 luglio 2018;
- e gli articoli 570 e 591 bis del Codice di procedura civile.

**AVVISA**

della vendita della **piena proprietà** del compendio pignorato in prosieguo descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni delle vendite:

**1)** Il cespite pignorato si compone di venti porzioni immobiliari, sito in comune di **Milano**, nel complesso eretto tra le vie Sant'Alessandro Sauli 16 e Nino Oxilia 19, avente tipologia prevalente abitativa residenziale e commerciale, denominato condominio "**I Giardini di Sant'Alessandro**", composto da più edifici, avente accesso pedonale e carraio dalla via Sant'Alessandro Sauli e dalla via Nino Oxilia. Il complesso è composto da quattro corpi di fabbrica denominati A e A1 (via Nino Oxilia) e B e B1 (via S. A. Sauli), fabbricati realizzati per un massimo di sei piani fuori terra (ciascuno con un piano terra a destinazione commerciale e restanti piani a destinazione residenziale), oltre a tre piani interrati adibiti a depositi, posti e boxes auto, con accesso carraio solo dalla via Nino Oxilia. I due edifici di un piano con relativo piano interrato, dislocati nel cortile e destinati a locali commerciali (subb. 705 e 706 lotti 8 e 9), aree di collegamenti tra i vari edifici al piano terra adibite in parte da verde comune, in parte a giardini privati, in parte a passaggi pedonali ed aree di sosta sia privati che asserviti al pubblico uso, il tutto insistente sull'area già distinta nel Catasto Terreni del comune di Milano al foglio 231 mappali 501 (area urbana) ottenuta a seguito di demolizione di preesistenti fabbricati al foglio 231 mapp.504 (ex501/a) 505 (ex501/b) e 506 (ex501/c).

Delle venti unità pignorate saranno alienate solo diciannove, come espressamente previsto nella su citata Ordinanza di Delega, in **sedici distinti lotti**, contraddistinti con i numeri da 1 a 17 (escluso il 14 per le ragioni esposte in prosieguo) come meglio identificati e descritti in prosieguo.

#### **DISPOSIZIONI COMUNI AI SEDICI LOTTI**

Preliminarmente si rende noto agli interessati, che nella vendita dei predetti lotti non saranno accettate e valutate offerte cumulative (per esempio per tutti i sedici lotti o anche solo per alcuni di essi congiuntamente), saranno invece ammesse dichiarazioni contestuali d'offerta, contenenti **più e distinte proposte di acquisto**, a condizione che ciascuna di esse, risulti regolarmente corredata e supportata da **separato titolo di cauzione**, data nella forma consentita e per gli importi necessari a ciascuna delle diverse offerte formulate.

**2) I prezzi base d'asta, le offerte minime e le offerte in aumento**, per la gara ex articolo 573 Cpc, sono così fissati:

#### **PREZZI BASE DEI SEDICI LOTTI IN VENDITA**

**I] lotto uno** (euro ottantasette mila) =**€87.000,00=** - C/1 locale commerciale subalterno **9** (nove) p.T via Nino Oxilia 19, (**bene effettivamente libero**);

**II] lotto due** (euro sessanta mila) =**€60.000,00=** - C/1 locale commerciale subalterno **21** (ventuno) p.T via Nino Oxilia 19 (**bene effettivamente libero**);

**III] lotto tre** (euro quarantotto mila) =**€48.000,00=** - C/1 locale commerciale subalterno **46** (quarantotto) p.T via Sant'Alessandro Sauli 16 (**bene effettivamente libero**);

**IV] lotto quattro** (euro settantacinque mila) =**€75.000,00=** - C/1 locale commerciale subalterno **64** (sessantaquattro) p.T via Sant'Alessandro Sauli 16 (**bene effettivamente libero**);

**V] lotto cinque** (euro ottanta mila) =**€80.000,00=** - corpo A - C/1 locale commerciale subalterno **65** (sessantacinque) p.T via Sant'Alessandro Sauli 16, - corpo A.1 - C/2 locale deposito subalterno **710** (settecento dieci) p.S1 via Sant'Alessandro Sauli 16 (**beni effettivamente liberi**);

**VI] lotto sei** (euro sessantuno mila) =**€61.000,00=** C/1 locale commerciale subalterno **66** (sessantasei) p.T via Sant'Alessandro Sauli 16 (**bene effettivamente libero**);

**VII] lotto sette** (euro novantacinque mila) =**€95.000,00=** - corpo A - C/1 locale commerciale subalterno **67** (sessantasette) p.T via Sant'Alessandro Sauli 16, - corpo A.1 - C/2 locale deposito subalterno **194** (cento novantaquattro) p. S1 via Sant'Alessandro Sauli 16, - corpo A.2 - C/2 altro locale deposito subalterno **195** (cento novantacinque) p.S1 via Sant'Alessandro Sauli 16 (**beni effettivamente liberi**);

**VIII] lotto otto** (euro novantacinque mila) =**€95.000,00=** - C/1 locale commerciale subalterno **705** (settecento cinque) p.T/S1 via Sant'Alessandro Sauli 16 (**bene effettivamente libero**);

**IX] lotto nove** (euro cento novantotto mila) =**€198.000,00=** - C/1 locale commerciale subalterno **706** (settecento sei) p.T/S1 via Nino Oxilia 19 (**bene effettivamente libero**);

**X] lotto dieci** (euro nove mila) =**€9.000,00=** - C/2 locale deposito subalterno **201** (duecento uno) p.S1 Nino Oxilia 19 (**bene effettivamente libero**);

**XI] lotto undici** (euro quattordici mila) =**€14.000,00=** - C/2 locale deposito subalterno **203** (duecento tre) p.S1 Nino Oxilia 19 (**bene effettivamente libero**);

**XII] lotto dodici** (euro dieci mila) =**€10.000,00=** - C/2 locale deposito subalterno **733** (settecento trentatré) p.S1 Nino Oxilia 19 (**bene effettivamente libero**);

**XIII] lotto tredici** (euro due mila) =**€2.000,00=** - C/2 locale deposito subalterno **210** (duecento dieci) p.S3 via Nino Oxilia 19 (**bene effettivamente libero**);

**XV] lotto quindici** (euro dieci mila) =**€10.000,00=** - F/1 area urbana subalterno **6** (sei) p.T via Nino Oxilia 19 (**bene gravato da servitù pubblica** di passaggio per collegamento tra le vie N.Oxilia e S.A.Sauli);

**XVI] lotto sedici** (euro trentuno mila) =**€31.000,00=** - F/1 area urbana su-

balterno **7** (sette) p.T via Nino Oxilia 19 (bene **gravato da servitù pubblica** di passaggio per collegamento tra le vie N.Oxilia e S.A.Sauli);

**XVII] lotto diciassette** (euro dieci mila) =**€10.000,00**= - F/1 area urbana subalterno **8** (otto) p.T via Nino Oxilia19 (bene **gravato da servitù pubblica** di passaggio per collegamento tra le vie N. Oxilia e S.A. Sauli);

#### **OFFERTE MINIME DEI SEDICI LOTTI IN VENDITA**

<b>I]</b> lotto <b>uno</b> categoria <b>C/1</b> sub. <b>9</b>	= <b>€65.250,00</b> =;
<b>II]</b> lotto <b>due</b> categoria <b>C/1</b> sub. <b>21</b>	= <b>€45.000,00</b> =;
<b>III]</b> lotto <b>tre</b> categoria <b>C/1</b> sub. <b>46</b>	= <b>€36.000,00</b> =;
<b>IV]</b> lotto <b>quattro</b> categoria <b>C/1</b> sub. <b>64</b>	= <b>€56.250,00</b> =;
<b>V]</b> lotto <b>cinque</b> categorie <b>C/1 + C/2</b> subb. <b>65+710</b>	= <b>€60.000,00</b> =;
<b>VI]</b> lotto <b>sei</b> categoria <b>C/1</b> sub. <b>66</b>	= <b>€45.750,00</b> =;
<b>VII]</b> lotto <b>sette</b> categorie <b>C/1+C/2+C/2</b> subb. <b>67+194+195</b>	= <b>€71.250,00</b> =;
<b>VIII]</b> lotto <b>otto</b> categoria <b>C/1</b> sub. <b>705</b>	= <b>€71.250,00</b> =;
<b>IX]</b> lotto <b>nove</b> categoria <b>C/1</b> sub. <b>706</b>	= <b>€148.500,00</b> =;
<b>X]</b> lotto <b>dieci</b> categoria <b>C/2</b> sub. <b>201</b>	= <b>€6.750,00</b> =;
<b>XI]</b> lotto <b>undici</b> categoria <b>C/2</b> sub. <b>203</b>	= <b>€10.500,00</b> =;
<b>XII]</b> lotto <b>dodici</b> categoria <b>C/2</b> sub. <b>733</b>	= <b>€7.500,00</b> =;
<b>XIII]</b> lotto <b>tredici</b> categoria <b>C/2</b> sub. <b>210</b>	= <b>€1.500,00</b> =;
<b>XV]</b> lotto <b>quindici</b> categoria <b>F/1</b> sub. <b>6</b>	= <b>€7.500,00</b> =;
<b>XVI]</b> lotto <b>sedici</b> categoria <b>F/1</b> sub. <b>7</b>	= <b>€23.250,00</b> =;
<b>XVII]</b> lotto <b>diciassette</b> categoria <b>F/1</b> sub. <b>8</b>	= <b>€7.500,00</b> =.

#### **OFFERTE IN AUMENTO PER LA GARA EX ART. 573 CPC**

<b>I] lotto</b> =<13>=	rialzi minimi previsti = <b>€500,00</b> =;
<b>II] lotti</b> =<3/10/11/12/15/16/17>=	rialzi minimi previsti = <b>€1.000,00</b> =;
<b>III] lotti</b> =<1/2/4/5/6/7/8>=	rialzi minimi previsti = <b>€1.500,00</b> =;
<b>IV] lotto</b> =<9>=	rialzi minimi previsti = <b>€2.000,00</b> =.

**3) Le offerte di acquisto** segrete devono essere presentate dagli interessati (esclusi i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita), presso lo studio del **Professionista Delegato** sito in **Milano** alla **Via Podgora 12** scala **A** piano **terra**, **entro** e non oltre le ore **13,00** del giorno **13 maggio 2025**, ovvero **due giorni antecedenti** quello fissato per le vendite. Le offerte possono essere depositate senza appuntamento solo il giorno stabilito per la consegna (addì 13.5.2025) con ingresso nello Studio del Delegato di un offerente per volta, dalle ore **9,30** alle ore **13,00**, nel rispetto delle norme sanitarie di distanziamento interpersonale.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare per ogni lotto prescelto una **cauzione**, di importo **non inferiore** ad **1/10** del **prezzo offerto** (10% della propria offerta relativa al lotto e non del prezzo base o dell'offerta minima), mediante **assegno circolare** non trasferibile o titolo equipollente, intestato a "**RGE 532/2024 Tribunale Milano**". I predetti titoli cauzionali, unitamente ad una loro copia fotostatica, devono essere inseriti nel plico contenente le offerte, fiscalmente regolarizzate con marca da bollo dell'importo vigente (oggi pari ad €16,00).

Il Professionista Delegato o un suo collaboratore annoterà (ex art. 571 Cpc) all'esterno del **plico intonso e perfettamente sigillato** (anche mediante semplice nastro adesivo): il numero attribuito progressivamente, il nome previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito (depositante), il nome del Delegato, la data del giorno fissati per l'esame delle offerte, e la data e l'ora del deposito del plico. Perciò il depositante **non dovrà indicare nulla** sul plico da consegnare, in particolare non deve assolutamente indicare il numero identificativo della procedura (RGE), il numero del lotto al quale l'offerta si riferisce, il nome della parte per la quale è formulata, il nome della società debitrice, quello del creditore precedente, nonché i beni oggetto dell'offerta depositata.

Le **offerte segrete** dovranno contenere: a) per le persone fisiche: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, permesso di soggiorno (cittadini extra comunitari), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, con la sola ec-

cezione prevista dall' articolo 579 Cpc), il quale dovrà anche presentarsi alla gara fissata per la vendita. Nel caso in cui l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica, in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori o altro rappresentante del minore nominato ed autorizzato dal Giudice tutelare a compiere l'acquisto; b) per le persone giuridiche in forma societaria: il relativo certificato camerale di vigenza non anteriore a tre mesi, recante indicazione della persona fisica avente il potere di sottoscrivere l'offerta, di cui deve essere allegata copia di valido documento d'identità; c) per le differenti persone giuridiche (associazioni, fondazioni, onlus, ecc) non aventi natura di società: il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla Cancelleria del Tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento d'identità del legale rappresentante della medesima.

In ogni caso i dati sintetici identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, il lotto al quale si riferisce, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di esclusione dalla gara, il termine di versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri del trasferimento. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di centoventi giorni dalla aggiudicazione così come stabilito nell'avviso di vendita; l'indicazione di un termine per il saldo inferiore a quello fissato, in caso di parità del prezzo offerto, sarà ininfluente sul prosieguo della vendita.

Nell'offerta deve essere contenuta l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

**4)** I creditori costituiti entro il termine di legge, ai sensi e per gli effetti degli artt. 588 e 589 Cpc, potranno depositare apposite **istanze di assegnazione**, alle condizioni previste dall'articolo 506 Cpc, ai prezzi base d'asta stabiliti al precedente punto due ed in conformità alle prescrizioni dell'articolo 589 Cpc.

**5)** In data **15 maggio 2025** con inizio alle **ore 11,00**, presso una sala riunioni del **Lex Center** sito in **Milano** alla **Via Camillo Hajech 2** (angolo Corso XXII Marzo) si **svolgerà la riunione** per deliberare sulle offerte e sulle istanze di assegnazioni depositate, procedendo in ordine di lotti.

Tale riunione avverrà nel **rispetto** delle **prescrizioni di sicurezza sanitaria** con obbligo per tutti i partecipanti di mantenere costantemente le distanze interpersonali, con divieto di accesso ad accompagnatori o consulenti degli offerenti al solo fine di contenere il numero dei contatti interpersonali, salvo altre prescrizioni introdotte da norme sanitarie.

A seguito dell'intervenuta novella introdotta dalla legge n.132/2015 ed in ossequio a quanto espressamente disciplinato dalla succitata Ordinanza di Vendita, nell'esame delle offerte e delle istanze di assegnazione si procederà secondo le seguenti direttive, e precisamente: - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato alle ore **13,00** di **due giorni precedenti** la gara, le offerte inferiori all'offerta minima, le offerte non accompagnate da cauzione sufficiente o difforme dalle modalità stabilite; - qualora venga presentata una sola offerta per il singolo lotto pari o superiore al prezzo fissato a base d'asta, la medesima sarà senz'altro accolta; - qualora venga presentata una sola offerta inferiore al prezzo di base d'asta, ma pari o superiore all'offerta minima, la stessa sarà accolta, salvo che non sia stata depositata istanza di assegnazione da parte di un creditore sullo stesso lotto, al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; - qualora siano presentate più offerte sul medesimo lotto, il Delegato inviterà gli offerenti alla gara ex articolo 573 Cpc, a partire dall'offerta più alta, se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni il Delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente, ed in caso di più offerte di pari importo a favore del titolare dell'offerta presentata per prima, qualora il prezzo raggiunto (nella gara, nell'offerta maggiore o nelle offerte di pari importo) sia comunque inferiore al prezzo base d'asta, in presenza di istanze di assegnazione correttamente depositate per il medesimo lotto, il Delegato non procederà all'aggiudicazione bensì provvederà sulle istanze di assegnazione, così come espressamente

previsto nella su citata Ordinanza di Vendita.

Qualora in asta risultasse aggiudicatario di un lotto l'offerente titolare di proposta di acquisto inferiore al prezzo base d'asta, ma superiore o pari all'offerta minima, l'aggiudicatario **dovrà integrare la cauzione** originariamente depositata fino all'importo corrispondente al 10% del prezzo raggiunto in asta, entro **dieci giorni** lavorativi dalla avvenuta aggiudicazione, mediante bonifico bancario da accreditarsi direttamente sul conto in essere della procedura di cui in prosieguo, a semplice richiesta del Delegato.

**6)** Gli aggiudicatari entro **centoventi giorni** (120 gg), **termine perentorio improrogabile** con decorrenza dall'aggiudicazione in asta, non soggetto a sospensione feriale e a pena di decadenze e perdite delle cauzioni depositate, dovranno versare, mediante bonifico bancario da accreditare direttamente sul comunicato conto corrente in essere della procedura, i saldi prezzi detratte tutte le somme cauzionali già depositate.

Il conto della procedura in essere presso la banca **Intesa Sanpaolo Spa** filiale di Milano Via Cesare Battisti 11 intestato a Proc. RGE N.532/2024 Tribunale di Milano identificato con iban **IT12J030690948310000060176**.

**7)** Gli aggiudicatari, sempre nel su indicato termine (120 gg), dovranno versare, mediante distinti bonifici sul medesimo conto della procedura, i **fondi spese** per i costi dei trasferimenti immobiliari, nelle entità effettivamente dovute, in rapporto ai regimi fiscali degli aggiudicatari ed ai requisiti fiscali dei beni da acquistare. Viene precisato che i diritti da espropriare sono nella titolarità di una Società soggetto iva.

Gli aggiudicatari, contestualmente ai saldi prezzi, o almeno entro il termine assegnato di centoventi giorni, dovranno consegnare al Professionista Delegato le copie integralmente compilate e sottoscritte delle **dichiarazioni** in ottemperanza agli obblighi sanciti dalla "**normativa antiriciclaggio**" previsti dall'ultimo comma dell'art.585 Cpc e del D.Lgs. nr. 231/2007.

**8)** Le spese per le cancellazioni delle ipoteche e dei pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 del Codice civile.

Sono invece poste per legge a carico delle parti aggiudicatarie: la metà dei compensi spettanti al Professionista Delegato per ogni singolo lotto acquistato, limitatamente alla sola fase dei trasferimenti immobiliari, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute, incluse le imposte di bollo per copie, per l'esecuzione delle formalità di registrazione, di trascrizioni e di volture catastali degli emanandi decreti di trasferimenti.

Le spese condominiali arretrate (nel limite delle ultime due annualità) sono oneri solidali posti per legge anche a carico della parte acquirente ai sensi e per gli effetti dell'art.63 delle disposizioni attuative al Codice civile.

**9)** Il Professionista Delegato precisa di essere stato nominato anche Custode Giudiziario di tutti i beni in vendita. Gli interessati all'acquisto potranno inviare **richiesta scritta esclusivamente** attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche,

**[www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)**

almeno **dieci giorni lavorativi**, antecedenti la data fissata per il deposito delle offerte. Il Custode avverte gli interessati che non potrà accettare richieste di sopralluoghi contestuali formulate per più di tre lotti contemporaneamente, richieste prive di data certa, ovvero pervenute verbalmente o per posta elettronica ordinaria o diversamente recapitata presso lo studio dell'ausiliario del giudice.

**10)** I sedici lotti (diciannove unità immobiliari) sono posti in vendita nella consistenza indicata nella **Relazione di Stima** e relativa documentazione allegata, redatta dall'Arch. Franco Angelico di Basiglio (MI), datata 9.12.2024, depositata nel fascicolo telematico il 10 stessi ed ivi registrata l'11.12.2024 alle 8,34, documento nr 201132481 (che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte).

Quanto alla regolarità urbanistica dei beni, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal su nominato Esperto (in ogni caso, la parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 co.5° e 40 co.6° della medesima legge

47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

Le vendite dei cespiti avvengono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione alla Legge n. 47/85 e sue modificazioni e integrazioni e al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive comunque esistenti.

Le vendite avverranno a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Le vendite forzate non sono soggette alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanze di qualità, né potranno essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanze di qualità o difformità della cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici (ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione dei prezzi, essendosi di ciò tenuto conto nelle valutazioni dei cespiti, apportando sui valori assegnati le **decurtazioni autorizzate** dal Tribunale di Milano **nella misura di almeno il 5%** per tutti i beni, oltre a **particolari decurtazioni** per spese condominiali e costi per le regolarizzazioni edilizie e catastali, quantizzati dal perito stimatore.

**11)** Il Professionista Delegato **avverte i futuri acquirenti** che resteranno a cura ed a carico dei rispettivi aggiudicatari **i costi** delle regolarizzazioni catastali e edilizie, previsti e forfettariamente quantificati dal nominato Perito nella su citata Relazione di Stima.

**12)** Le vendite dei beni verranno pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)), sul solo quotidiano Metro Milano, sui siti internet [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e nella sezione annunci [www.repubblica.it](http://www.repubblica.it); infine mediante affissione di un cartello "VENDESI" apposto nelle prossimità delle porzioni immobiliari da alienare.

Tra il compimento delle forme di pubblicità ed il giorno fissato per l'asta dovrà decorrerà un termine non inferiore a quarantacinque giorni.

**13)** Il Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività, le quali a norma di legge debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

**Recapiti** del Delegato e Custode: **Avv.to Roberto Rondinelli** con studio in Milano alla Via Podgora 12 scala A, piano terra, indirizzo di posta elettronica ordinaria [esecuzioni@studiorondinelli.net](mailto:esecuzioni@studiorondinelli.net).

**14)** Il Professionista Delegato dà atto che, da quanto risultante:

- dalla su citata Relazione di Stima dell'Arch. Franco Angelico di Basiglio;  
- dalle certificazioni notarili ventennali del dr Alfonso Cuoco notaio in Chiari (BS) del 25.6.2024 (relativa ai soli subalterni 9-64-194) e del dr Aurelio Bonacci di Milano del 6.12.2024;

**a)** riguardo al **possesso** dei beni tutte le unità **sono effettivamente libere** da persone e le chiavi sono conservate dal nominato Custode giudiziario presso il proprio studio. Le porzioni immobiliari identificate con i subalterni che seguono presentano alcune peculiarità: - il subalterno 210 **lotto 13** (C2 locale deposito) piano S3 risulta privo di serranda di chiusura e nell'area sono stipate masserizie di poco valore; - subalterno 195 **parte lotto 7** (C2 locale deposito) piano S1 risulta temporaneamente utilizzato senza titolo come deposito dalla ditta di pulizia del Condominio e deposito bici da parte di alcuni condomini; - subalterno 705 **lotto 8** (C1 negozi e botteghe) piano T-S1, limitatamente al solo piano terra commerciale risulta utilizzato dalla Società pignorata come deposito di quadri stampe tappeti e scatoloni di documenti contabili.

**b)** riguardo ai **titoli edilizi**, la costruzione del fabbricato è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967. Le pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano sono:

- Concessione Edilizia n.300 del 24.5.2000 – PG 181.175/1996, Via Oxilia, 19, per intervento di nuova costruzione di due edifici ad uso residenziale e

commerciale/terziario, fino ad un massimo di sei piani fuori terra e due piani interrati ad uso cantine ed autorimesse.

- Concessione Edilizia n.65 del 20.2.2001 – PG 25168176/2000, Via Oxilia, 19, per varianti ex art.69 del R.E. di quanto autorizzato con C.E. n.300 del 24.5.2000: variante distributiva delle unità immobiliari con aumento delle stesse, modificazione di facciata mantenendo i parametri quantitativi del progetto autorizzato, costruzione di ulteriore piano interrato per box pertinenziali (e relativa Domanda);

(Concessione Edilizia n.197 del 25.5.2001 – PG 11.876.176/2001: voltura C.E. n.300/00 e n. 65/01 alla Società odierna debitrice)

- Variante/opere di completamento ex art. 105 c. 2 R.E. e Richiesta certificato di agibilità – PG 773790/2004 – WF/2004/5861 – data 30/07/2004.

**c]** in merito alla **conformità edilizia e catastale** di tutti i sedici lotti si rimanda alle pagine da trentasei a quarantuno della Relazione di Stima.

Qui sinteticamente si riportano brevi stralci non esaustivi della medesima Relazione di Stima Immobiliare del 9.12.2024.

LOTTO 1 – C/1 negozio - sub. 9 – piano T “l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, [...], lo stato di fatto **non risulta conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie comunali acquisite. A tal riguardo, si descrive che le difformità Edilizie e Catastali sono riconducibili ad una diversa consistenza dell'unità immobiliare, ovvero, il negozio è stato oggetto di un ampliamento di circa 10,00 mq, in corrispondenza dell'angolo posto a Nord/Est lato Via Oxilia (angolo fabbricato), e pertanto, in relazione alle comparazioni tra la scheda catastale attuale e quanto messo a disposizione dal Comune (planimetrie Comunali), si attesta che le modifiche apportate non sono conformi allo stato di fatto rilevato dall'esperto; inoltre, la superficie rilevata dall'esperto risulta altresì discordante dalla scheda catastale (dati di classamento) e dalla planimetria comunale [etc....]” “[...] l'accesso al negozio (a seguito dell'ampliamento) avviene esclusivamente dallo spazio comune posto ad Est (adiacente alla rampa), chiuso da due cancelli pedonali (lato Sud e Nord), i quali conducono alla porta di accesso al suddetto negozio posta sempre ad Est.”

LOTTO 2 – C/1 negozio - sub. 21 – piano T “l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, [...], lo stato di fatto **risulta conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie comunali acquisite.”

LOTTO 3 – C/1 – negozio - sub. 46 – piano T “l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, [...], lo stato di fatto **risulta conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie comunali acquisite.

LOTTO 4 – C/1 negozio - sub. 64 – piano T “l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, [...], lo stato di fatto **risulta conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie comunali acquisite.

LOTTO 5 Corpo A: C/1 negozio - sub. 65 – piano T e Corpo A.1: C/2 deposito - sub. 710 – piano S1. Corpo A “l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, [...], lo stato di fatto risulta **parzialmente conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie comunali acquisite.”

“In merito al suddetto Lotto 5 – Corpo A, a tal riguardo, si descrive che la forometria esistente non è indicata nella scheda catastale, ma è indicata nella pratica edilizia, nonché, si descrive che la stessa forometria, [...], risulta di forma quadra (circa), altresì, risulta in altra posizione.” Corpo A.1 “l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, lo stato di fatto risulta **parzialmente conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie comunali acquisite. A tal riguardo, come sopra, si descrive che la forometria esistente tra i due livelli, a seguito del rilievo effettuato, risulta di forma quadra (circa), altresì, risulta in altra posizione.”

LOTTO 6 – C/1 negozio - sub. 66 – piano T [...] “l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, [...], lo stato di fatto **risulta conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie comunali acquisite.

LOTTO 7 Corpo A: C/1 negozio - sub. 67 – piano T Corpo A.1: C/2 deposito - sub. 194 – piano S1 Corpo A.2: C/2 deposito - sub. 195 – piano S1. Corpo A “l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, [...], lo stato di fatto

risulta **parzialmente conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie comunali acquisite. A tal riguardo, si descrive che la forometria esistente non è indicata nella scheda catastale, ma è indicata nella pratica edilizia, nonché, si descrive che la stessa forometria, a seguito del rilievo effettuato, risulta di forma quadra (circa). Corpo A.1 [...] “l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, lo stato di fatto **risulta conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie comunali acquisite.” Corpo A.2 “l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, [...], lo stato di fatto **risulta parzialmente conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie comunali acquisite. A tal riguardo, l'esperto ha rilevato che l'apertura/finestra lato sud verso l'intercapedine, indicata nella scheda catastale e nelle pratiche comunali, non risulta presente allo stato di fatto, e pertanto, difforme dalle stesse. Inoltre, l'esperto ha rilevato una difformità edilizia inerente all'ingresso al locale suddetto, ovvero, allo stato di fatto, risulta più piccolo a favore di un locale destinato a parti comuni.”

LOTTO 8 – C/1 - negozio - sub. 705 – piano T/S1 “l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima al piano terra, [...], lo stato di fatto risulta **parzialmente conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie comunali acquisite. Si rileva che la forometria di collegamento al sotto negozio risulta in una posizione diversa allo stato di fatto, ovvero, discordante graficamente tra la scheda catastale e le planimetrie comunali, altresì, il servizio risulta difforme dalle rispettive planimetrie.”

LOTTO 9 – C/1 - negozio - sub. 706 – piano T/S1 “l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima al piano terra, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta **parzialmente conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie comunali acquisite. Si rileva che la forometria di collegamento al sotto negozio risulta in una posizione diversa allo stato di fatto, ovvero, discordante graficamente tra la scheda catastale e le planimetrie comunali.”

LOTTO 10 – C/2 deposito - sub. 201 – piano S1 “l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, [...], lo stato di fatto **risulta conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale, ma **non risulta conforme** alle planimetrie comunali acquisite. A tal riguardo, l'esperto ha rilevato le relative discrepanze tra la scheda catastale, gli elaborati planimetrici, le planimetrie comunali e lo stato di fatto.”

LOTTO 11 – C/2 deposito - sub. 203 – piano S1 “l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, [...], lo stato di fatto risulta **parzialmente conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale, ma **non risulta conforme** alle planimetrie comunali acquisite.”

LOTTO 12 – C/2 deposito - sub. 733 – piano S1 “l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, [...], lo stato di fatto **risulta conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale, ma **non risulta conforme** alle planimetrie comunali acquisite. A tal riguardo, l'esperto ha rilevato le relative discrepanze tra la scheda catastale, gli elaborati planimetrici, le planimetrie comunali e lo stato di fatto.”

LOTTO 13 – C/2 deposito - sub. 210 – piano S3 “l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, [...], lo stato di fatto risulta **parzialmente conforme** alla scheda planimetrica catastale attuale, ma **non risulta conforme** alle planimetrie comunali acquisite.”

LOTTO 14 C/2 deposito sub. 211 piano S3 “L'esperto prende e dà atto che nella data del sopralluogo, tale subalterno **non esiste allo stato attuale**”.

LOTTO 16 – F/1 area urbana - sub. 7 – piano T “l'esperto può attestare che l'area urbana oggetto di stima, [...], lo stato di fatto **non risulta conforme** all'elaborato planimetrico catastale e alle planimetrie comunali acquisite.” “L'esperto prende e dà atto che in data sopralluogo, tale area urbana **non è rappresentata nelle pratiche edilizie comunali**, altresì, **non risulta conforme** all'elaborato planimetrico catastale, ovvero, allo stato attuale consiste in parte in una fioriera adibita a verde [...] e in parte adibita all'area cortilizia comune circostante”.



LOTTO 17 – F/1 area urbana - sub. 8 – piano T “l'esperto può attestare che il passaggio comune oggetto di stima, [...], lo stato di fatto **risulta conforme** all'elaborato planimetrico catastale e alle planimetrie comunali acquisite.

**d]** per quanto riguarda i **requisiti energetici**, tutti i locali commerciali risultano sprovvisi di certificazioni, mentre i locali deposito non necessitano di tali attestazioni;

**e]** in merito alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici, si fa espresso rinvio alla Relazione di Stima del Tecnico Perizante.

\*\*\*^\*\*\*

**15) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN MILANO  
DENOMINATO CONDOMINIO “I GIARDINI DI SANT’ALESSANDRO”**

Il cespite pignorato si compone di venti porzioni tutte dislocate nel complesso eretto tra le vie Sant’Alessandro Sauli 16 e Nino Oxilia 19. Il complesso ha tipologia prevalente abitativa residenziale e commerciale, costituito da più edifici con accesso pedonale e carraio dalla via Sant’Alessandro Sauli e dalla via Nino Oxilia. Il complesso è distinto nel Catasto Fabbricati di Milano al foglio 231 mappale 506 con i subalterni dal nr.1 al nr.743 compresi, composto da quattro corpi di fabbrica denominati, rispettivamente A e A1 e B e B1, fabbricati realizzati per un massimo di sei piani fuori terra (ciascuno con un piano terra a destinazione commerciale e restanti piani a destinazione residenziale ed un piano sottotetto destinato a vani tecnici e locali solai) oltre a tre piani interrati adibiti a cantine e posti auto/boxes, con accesso carraio solo dalla via Nino Oxilia.

Le unità immobiliari tutte situate nel medesimo complesso, vengono alienate nel numero di diciannove su venti pignorate, come espressamente previsto nella su citata Ordinanza di Delega, in **sedici distinti lotti**, contraddistinti dai numeri da 1 a 17 (escluso il 14) come meglio identificati e descritti in prosieguo.

**LOTTO 1 – C/1 – NEGOZIO – SUBALTERNO 9 – PIANO T  
PREZZO BASE =€87.000,00= OFFERTA MINIMA =€65.250,00=**

Locale commerciale, sito in comune di Milano, Via Nino Oxilia 19, piano terra: composto da locale negozio e servizio con antibagno, allo stato rustico priva di massetti, impianti e finiture. Censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune in ditta per l'intera piena proprietà alla Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 9**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 58, superficie catastale totale: mq. 58, rendita catastale €3.121,26, Via Nino Oxilia n.19, piano T.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: enti comuni sub.1, area cortilizia condominiale al mapp. 505, passaggio comune al sub. 6, distacco su via Nino Oxilia, enti comuni al sub. 1, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUBALTERNO 21 – PIANO T  
PREZZO BASE =€60.000,00= OFFERTA MINIMA =€45.000,00=**

Locale commerciale, sito in comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano terra: composto da locale negozio e servizio con antibagno, allo stato rustico priva di massetti, impianti e finiture.

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 21**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 46, superficie catastale totale: mq. 46, rendita catastale € 2.475,48, Via Nino Oxilia n.19, piano: T.

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario enti comuni sub.3, unità immobiliare di terzi, spazio esterno di pertinenza di terzi, area urbana al sub. 7, area cortilizia condominiale al mapp. 505 su due lati, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 3 – C/1 – NEGOZIO - SUBALTERNO 46 – PIANO T  
PREZZO BASE =€48.000,00= OFFERTA MINIMA =€36.000,00=**

Locale commerciale, sito in comune di Milano, Via Sant’Alessandro Sauli, 16, piano terra, composto: da locale negozio e servizio con antibagno, allo stato rustico priva di massetti, impianti e finiture.

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 46**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 42, superficie catastale totale: mq. 42, Rendita Catastale Euro 2.260,22, Via Sant'Alessandro Sauli n.16, piano: T.

Coerenze - in contorno da nord in senso orario: area cortilizia condominiale al mapp. 505, enti comuni al sub.4, area cortilizia condominiale al mapp. 505 su due lati, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 4 - C/1 - NEGOZIO - SUBALTERNO 64 - PIANO T**

**PREZZO BASE =€75.000,00= OFFERTA MINIMA =€56.250,00=**

Locale commerciale, sito in comune di Milano, Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano terra, composto: da locale negozio, servizio con antibagno, ed area esterna di pertinenza, allo stato rustico priva di massetti, impianti e finiture. Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 64**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 48, superficie catastale totale: mq. 56, rendita catastale €2.583,11, Via Sant'Alessandro Sauli n.16, piano:T.

Coerenze - in contorno da nord in senso orario area cortilizia condominiale al mapp. 506, proprietà di terzi, via Sant'Alessandro Sauli, unità immobiliare al sub.65, area cortilizia condominiale al mapp.506, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 5 CORPO A: C/1 - NEGOZIO - SUBALTERNO 65 - PIANO T**

**CORPO A.1: C/2 - DEPOSITO - SUBALTERNO 710 - PIANO S1**

**PREZZO BASE =€80.000,00= OFFERTA MINIMA =€60.000,00=**

CORPO A: locale commerciale, sito in comune di Milano alla Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano terra, composto: da locale negozio e servizio con antibagno, allo stato rustico priva di massetti, impianti e finiture.

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 65**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 38, superficie catastale totale: mq. 38, rendita catastale € 2.044,96, Via Sant'Alessandro Sauli n.16, piano: T.

Coerenze in contorno da nord in senso orario enti comuni al sub.5, area cortilizia condominiale al mapp.506, unità immobiliare al sub.64, distacco su via Sant'Alessandro Sauli, area cortilizia condominiale al mapp.504, salvo altri e come meglio in fatto.

CORPO A.1: locale deposito, sito in comune di Milano alla Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano primo interrato, composto da locale deposito, allo stato rustico priva di massetti, impianti, serramenti e finiture, collegato attraverso la forometria con il sovrastante negozio al subalterno 65 al piano terra.

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 710**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 32, superficie catastale totale: mq. 36, rendita catastale €95,85, Via Sant'Alessandro Sauli n.16, piano: S1.

Coerenze in contorno da nord in senso orario unità immobiliare di terzi, unità immobiliare di terzi, unità immobiliare di terzi, Via Sant'Alessandro Sauli, intercapedine comune, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 6 - C/1 - NEGOZIO - SUBALTERNO 66 - PIANO T**

**PREZZO BASE =€61.000,00= OFFERTA MINIMA =€45.750,00=**

Locale commerciale, sito in comune di Milano alla Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano terra, composto da locale negozio e servizio con antibagno, allo stato rustico, privo di massetti, impianti e finiture.

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 66**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 46, superficie catastale totale mq. 46, rendita catastale €2.475,48, Via Sant'Alessandro Sauli n.16, piano: T.

Coerenze: in contorno da nord in senso orario area cortilizia condominiale al mapp. 505, area cortilizia condominiale al mapp. 506, enti comuni al sub. 5, area cortilizia condominiale al mapp. 504, passaggio comune al sub. 8, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 7 CORPO A: C/1 - NEGOZIO - SUBALTERNO 67 - PIANO T**

**CORPO A.1: C/2 - DEPOSITO - SUBALTERNO 194 - PIANO S1**

**CORPO A.2: C/2 - DEPOSITO - SUBALTERNO 195 - PIANO S1**

**PREZZO BASE =€95.000,00= OFFERTA MINIMA =€71.250,00=**

CORPO A: locale commerciale sito in Comune di Milano, Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano terra, composto da locale negozio e servizio con antibagno, allo stato rustico privo di massetti, impianti e finiture. Nella soletta/pavimento del suddetto negozio, risulta presente una forometria di collegamento al sottostante deposito al piano S1 sub.194. Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 67**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 40, superficie catastale totale: mq. 40, rendita catastale €2.152,59, Via Sant'Alessandro Sauli n.16, piano: T. Coerenze in contorno da Nord in senso orario unità al sub.705, area cortilizia condominiale al mapp. 505, passaggio comune al sub. 8, area cortilizia condominiale al mapp. 504, proprietà di terzi, salvo altri e come meglio in fatto.

CORPO A.1: locale deposito, sito in Comune di Milano alla Via Sant'Alessandro Sauli 16, piano primo interrato, composto da un solo locale deposito allo stato rustico priva di massetti, impianti, serramenti e finiture.

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 194**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 38, superficie catastale totale: mq. 40, rendita catastale €1.113,83, Via Sant'Alessandro Sauli n.16, piano:S1. Coerenze in contorno da nord in senso orario intercapedine, proprietà di terzi, intercapedine, unità immobiliare al sub.195, salvo altri e come meglio in fatto.

CORPO A.2: locale deposito sito in Comune di Milano alla Via Sant'Alessandro Sauli 16, piano primo interrato, composto di un solo locale deposito. Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 195**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 38, superficie catastale totale: mq. 42, Rendita Catastale Euro 113,83, Via Sant'Alessandro Sauli n.16, piano: S1. Coerenze in contorno da nord in senso orario intercapedine, unità immobiliare di terzi, enti comuni, intercapedine, unità immobiliare al sub.194, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 8 - C/1 - NEGOZIO - SUBALTERNO 705 - PIANO T/S1**

**PREZZO BASE =€95.000,00= OFFERTA MINIMA =€71.250,00=**

Locale commerciale sito in Comune di Milano alla Via Sant'Alessandro Sauli 16, piano terra e primo interrato, composto: al piano terra negozio, servizio con antibagno, forometria di collegamento al piano sottostante primo interrato locale sotto negozio o deposito, allo stato rustico privo di massetti impianti e finiture. Il tutto unitamente censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 705**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 64, superficie catastale totale: mq. 104, rendita catastale €2.188,12, Via Sant'Alessandro Sauli n.16, piano: T-S1. Coerenze in contorno da nord in senso orario, al piano terra: area cortilizia condominiale al mapp. 505 su due lati, unità immobiliare al sub.67, proprietà di terzi, - al piano primo interrato: terrapieno su due lati, intercapedine, proprietà di terzi, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 9 - C/1 - NEGOZIO - SUBALTERNO 706 - PIANO T/S1**

**PREZZO BASE =€198.000,00= OFFERTA MINIMA =€148.500,00=**

Locale commerciale, sito in Comune di Milano alla Via Nino Oxilia 19, piani terra e primo interrato, composto: - al piano terra di locale negozio, servizio

con antibagno, forometria di collegamento al piano inferiore; - al piano primo interrato: locale sotto negozio o deposito, allo stato rustico privo di massetti impianti e finiture. Il tutto unitamente censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 706**, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 112, superficie catastale totale: mq. 194, rendita catastale €.3.829,22, Via Nino Oxilia n.19, piano: T-S1. Coerenze in contorno da nord in senso orario - al piano terra: enti comuni al sub. 2, area cortilizia condominiale al mapp. 505 su due lati, proprietà di terzi; - al piano primo interrato: intercapedine, terrapieno su due lati, proprietà di terzi, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 10 - C/2 - DEPOSITO - SUBALTERNO 201 - PIANO S1**

**PREZZO BASE =€9.000,00= OFFERTA MINIMA =€6.750,00=**

Locale deposito sito in Comune di Milano alla Via Nino Oxilia 19, piano primo interrato, composto da un solo locale cantina. Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 201**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 13, superficie catastale totale: mq. 15, rendita catastale €. 38,94, Via Nino Oxilia n.19, piano: S1. Coerenze in contorno da nord in senso orario, Via Nino Oxilia, unità immobiliare al sub.733, enti comuni al sub. 1, unità immobiliare di terzi, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 11 - C/2 - DEPOSITO - SUBALTERNO 203 - PIANO S1**

**PREZZO BASE =€14.000,00= OFFERTA MINIMA =€10.500,00=**

Locale deposito sito in Comune di Milano alla Via Nino Oxilia 19, piano primo interrato, composto: da un solo locale cantina. Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 203**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 10, superficie catastale totale: mq. 11, rendita catastale €.29,95, Via Nino Oxilia n.19, piano: S1. Coerenze in contorno da nord in senso orario Via Nino Oxilia, cabina AEM, enti comuni per tre lati al sub.1, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 12 - C/2 - DEPOSITO - SUBALTERNO 733 - PIANO S1**

**PREZZO BASE =€10.000,00= OFFERTA MINIMA =€7.500,00=**

Locale deposito sito in comune di Milano alla Via Nino Oxilia 19, piano primo interrato, composto da unico locale cantina.

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 733**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 18, rendita catastale €.44,93, Via Nino Oxilia n.19, piano: S1.

Coerenze in contorno da nord in senso orario Via Nino Oxilia, enti comuni per due lati al sub.1, unità immobiliare al sub.201, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 13 - C/2 - DEPOSITO - SUBALTERNO 210 - PIANO S3**

**PREZZO BASE =€2.000,00= OFFERTA MINIMA =€1.500,00=**

Locale deposito sito in Comune di Milano alla Via Nino Oxilia 19, piano terzo interrato, composto da piccolo spazio deposito, privo di porta di chiusura.

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 210**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 7, consistenza mq. 7, superficie catastale totale: mq. 8, rendita catastale €.17,71, Via Nino Oxilia n.19, piano: S3. Coerenze in contorno da nord in senso orario enti comuni, terrapieno, unità immobiliare di terzi, enti comuni, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 15 - F/1 - AREA URBANA - SUBALTERNO 6 - PIANO T**

**BENE GRAVATO DA SERVITÙ PUBBLICA DI PASSAGGIO**

**PREZZO BASE =€10.000,00= OFFERTA MINIMA =€7.500,00=**

Area urbana sita in comune di Milano alla Via Nino Oxilia 19, piano terra, consistente in passaggio comune. Censita nel Catasto Fabbricati del comune

di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 6**, categoria F/1, consistenza mq. 34, Via Nino Oxilia n.19, piano: T. Coerenze in contorno da nord in senso orario Via Nino Oxilia, unità immobiliare sub.9, area cortilizia condominiale al mapp.505, enti comuni al sub.2, unità immobiliare di terzi, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 16 - F/1 - AREA URBANA - SUBALTERNO 7 - PIANO T**

**BENE GRAVATO DA SERVITÙ PUBBLICA DI PASSAGGIO**

**PREZZO BASE =€31.000,00= OFFERTA MINIMA =€23.250,00=**

Area urbana sita in comune di Milano alla Via Nino Oxilia 19, piano terra, consistente in area urbana comune, allo stato attuale consiste in parte in una fioriera adibita a verde/piante di piccolo fusto e in parte adibita all'area cortilizia comune circostante. Censita nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 7**, categoria F/1, consistenza mq. 87, Via Nino Oxilia n.19, piano: T. Coerenze in contorno da nord in senso orario: unità immobiliare al sub.21, spazio esterno di pertinenza di terzi, enti comuni al sub.1, spazio esterno di pertinenza di terzi, unità immobiliare di terzi, enti comuni al sub.4, area cortilizia condominiale al mapp.505, salvo altri e come meglio in fatto.

**LOTTO 17 - F/1 - AREA URBANA - SUBALTERNO 8 - PIANO T**

**BENE GRAVATO DA SERVITÙ PUBBLICA DI PASSAGGIO**

**PREZZO BASE =€10.000,00= OFFERTA MINIMA =€7.500,00=**

Area urbana sita in comune di Milano alla Via Nino Oxilia 19, piano terra, consistente in passaggio comune. Censita nel Catasto Fabbricati del comune di Milano, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola Società debitrice pignorata: foglio 231, particella 506, **subalterno 8**, categoria F/1, consistenza mq. 34, Via Nino Oxilia n.19, piano: T. Coerenze in contorno da nord in senso orario area cortilizia condominiale al mapp.505, unità immobiliare al sub.66, area cortilizia condominiale al mapp.504, unità immobiliare al sub.67, salvo altri e come meglio in fatto.

Milano addì **6 febbraio 2025.**

F.to *Dr. Roberto Rondinelli* *Avvocato Delegato.*