



STUDIO LEGALE

Avvocato Corrado Cocivera
MILANO

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZ. III ESECUZIONI IMMOBILIARI - G.E. DR. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA
NELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 476/2025

PROMOSSA DA:

- CONDOMINIO DI PIAZZA VETRA N. 21

contro:

- DEBITORE ESECUTATO: Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITÀ TELEMATICA "ASINCRONA"
ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015**

Il sottoscritto Avv. Corrado Cocivera del Foro di Milano:

- vista l'Ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 17 marzo 2026;
- vista la perizia estimativa dell'Arch. Luca Bocchini in data 17 febbraio 2026;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, 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.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591bis c.p.c.

che in data **23 luglio 2026 alle ore 15:00** avrà luogo il **1° (primo) esperimento di vendita** senza incanto in modalità "asincrona", tramite il gestore delle vendite telematiche designato in ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL che opererà con il proprio portale fallcoaste.it, delle porzioni immobiliari pignorate in calce descritte con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, per la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute e stabilisce le seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

- A)** La vendita avrà luogo in unico lotto.
- B)** Il prezzo base della vendita senza incanto viene fissato in **euro 900.000,00 (novecentomila/00)**.

Si ricorda che sono considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4 (un quarto)** rispetto al prezzo base come sopra determinato pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari ad **euro 675.000,00 (seicentotantacinquemila/00)**.

L'importo della **cauzione** è fissato nella misura **pari al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto** e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **"Tribunale di Milano PROC. ESEC. IMM. RGE 476/2025"**, avente il seguente codice **IBAN: IT93W056960160000030179X45**

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

C) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore dell'Arch. Luca Bocchini in data 17 febbraio 2026 (**che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento 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.

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato nella perizia estimativa, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto-legge 30 settembre 2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

D) Le **richieste di visita** agli immobili dovranno essere formulate **ESCLUSIVAMENTE tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> cliccando il tasto "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio dell'inserzione**. Per ricercare l'inserzione relativa al presente avviso, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda "immobili" il tasto "affina ricerca"; indi, selezionare nel campo "tribunale" il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla "procedura" il numero e l'anno della presente procedura esecutiva, il tutto come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale.

Nel caso le predette richieste vengano presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

E) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è quello fissato a pag. 1 del presente avviso; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

F) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

G) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

H) **Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara - pertanto entro le ore 13:00 del 22 luglio 2026 - dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

I) Le offerte potranno essere 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 (PEC) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.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:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della 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 (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla 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 Standardisation.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

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;**

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 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.

J) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

K) 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 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 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.

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.

La gara sull'offerta più alta 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.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia pari ad **euro 1.500,00 (millecinquecento/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.

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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate **come indicato a pag. 1** del presente avviso.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

L) 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.

M) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura sopra indicato:

(a) **il saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.);

(b) **la quota a proprio carico pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227;

(c) l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, ovvero **le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto**, nonché per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge, importi tutti che il

professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine NON soggetto a sospensione feriale dei termini e NON prorogabile.

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.

L'aggiudicatario, quando 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 (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

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

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, col presente avviso il Creditore Fondiario 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, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

N) 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.

O) Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare di seguito descritta, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto 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".

P) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (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 DM 32/2015.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

In Comune di Milano, piazza Vetra n. 21:

- Appartamento sito al piano secondo della scala "B", distinto con il numero interno 48, composto da tre locali e servizi, con annesso un vano di solaio, distinto con il numero interno 84, sito al piano quinto, e un box autorimessa sito al piano seminterrato, distinto con il numero interno 9, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

* **foglio 436 - mappale 201 - subalterno 712** - S.C. 1 - Cat. A/2 - Piazza Vetra n. 21 - Piani 2-5 - Classe: 3; consistenza - 5,5 vani - superficie catastale totale: 96 mq - rendita catastale €. 1.306,64 (l'appartamento ed il solaio)

* **foglio 436 - mappale 201 - subalterno 39** - S.C. 1 - Cat. C/6 - - Piazza Vetra n. 21 - Piano S1 - Classe 8 - consistenza 12 mq. - superficie catastale totale 12 mq - rendita catastale €. 228,69 (il vano box ad uso autorimessa).

Coerenze in senso orario partendo da nord:

- dell'appartamento: cortile comune, proprietà al mappale 214, Via Molino delle Armi, appartamento interno 47, vano scala "B" comune, ancora il cortile comune;
- del vano di solaio: cortile comune, proprietà al mappale 214, corridoio comune, solaio interno 85;
- del box autorimessa: cortile comune, box autorimessa interno 10, sottonegozio interno 30, sottonegozio interno 29, box autorimessa interno 8.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

Ai nn. 7.2 e 7.3 della già richiamata Perizia estimativa dell'Arch. Luca Bocchini è riportato quanto segue;

"Dal raffronto dello stato di fatto con le vigenti norme di settore, nonché con i grafici inerenti al titolo edilizio, per quanto è risultato possibile, mancando le indicazioni metriche sulle tavole di progetto, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Larghezza dei vani delle porte dei locali di servizio inferiori allo standard normativo;*
- b) Difforme eliminazione di un tavolato nel disimpegno notte;*
- c) Difforme formazione di abbassamento di una porzione del soffitto nel soggiorno, senza pregiudizio del requisito igienico dell'altezza del locale;*
- d) Difforme traslazione dei tavolati tra il bagno di servizio, l'antibagno ed il ripostiglio, nonché tra il soggiorno e la camera padronale, e formazione di piccolo soppalco per ripostiglio in quota nel locale ripostiglio;*

(...)

Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è dotato della conformità edilizia.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

Le criticità di cui al punto a) riguardano aspetti ergonomici afferenti alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, che non erano vigenti all'epoca di costruzione; tuttavia, nell'ambito della ristrutturazione complessiva, di cui l'immobile necessita, le criticità di cui al punto a) dovranno essere eliminate mediante opportuni lavori di adeguamento.

Le difformità di cui ai punto b), c), d), per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, con il pagamento della sanzione di circa € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

Si evidenzia che ogni valutazione inerente alla conformità edilizia formulata in questa sede è stata prodotta strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti consultati e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione.

Si dà atto che eventuali irregolarità amministrative/civilistiche del fabbricato nel suo complesso e/o dell'unità staggita, qui non approfondite, per mancanza di documenti non forniti dall'amministrazione comunale e/o perché necessitanti di rilievi all'interno di altre proprietà confinanti estranee alla procedura, e/o di rilievi attinenti all'intero complesso edilizio, e dunque ancora ricadenti in altre proprietà estranee alla procedura, da eseguire con adeguata strumentazione topografica e celerimetrica delle principali misure previste nel progetto complessivo e/o prescritte dalle normative di settore – ad esempio sulle superfici, altezze, distanze, etc. – non saranno opponibili alla procedura, in quanto ricomprese nella detrazione del 5% a forfait effettuata nel successivo paragrafo di stima.

7.3. Conformità catastale

Ai fini della sanatoria edilizia ed anche a seguito degli adeguamenti da eseguire in relazione alle difformità riscontrate, sarà necessario eseguire anche l'aggiornamento della scheda catastale dell'appartamento con scorporo del solaio. Si rileva altresì che nella scheda catastale dell'autorimessa è errato l'orientamento. Quest'aspetto potrà essere corretto presentando una scheda aggiornata per migliore rappresentazione dell'autorimessa.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi degli aggiornamenti catastali necessari.”

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO – LIMITAZIONI IVI INDICATE

Si segnala che gli artt. 7 ed 8 del Regolamento di Condominio contengono numerose prescrizioni particolari, tra le quali meritevoli di attenzione sono quelle limitative dell'uso dei locali di proprietà esclusiva che vietano espressamente l'uso delle porzioni immobiliari quali:

- Pensione, convitto, sanatori, luoghi di degenza e ambulatori;
- Sede di partiti politici e assicurazioni;
- Scuole in genere, in particolare di ballo, canto o musica;
- Depositi di merci pericolose e maleodoranti.

PROVENIENZA

Per la quota pari ad ½ (un mezzo) in forza di successione legittima (denuncia successione n. 397 vol. 2008 presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 27/05/2008 e trascritta a Milano 1 il 22/08/2008 ai nn. 51514/31543) relativamente alla quale successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità all'agenzia del Territorio di Milano 1 in data 23/04/2015 ai nn. 21486/15493;

Per la restante quota pari ad ½ (un mezzo) in forza di atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Sergio Todisco di Milano in data 18/09/2001 al rep n. 154037/30695 e trascritta all'Agenzia del Territorio di Milano in data 26/09/2001 ai nn. 60963/42516.

STATO OCCUPATIVO:

Le porzioni immobiliari sono occupata dal debitore esecutato pertanto giuridicamente libere.

SPESE CONDOMINIALI:

Spese condominiali ordinarie ultimi due esercizi di gestione € 10.500,00 circa.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non comunicato

Per richiedere la visita all'immobile contattare il Custode Giudiziario:

Avv. Corrado Cocivera tel. 02.89054377 - fax 02.89055263 - e-mail: avvocato@studiolegalecocivera.it -
PEC: avvcorradococivera@milano.pecavvocati.it.

Del presente avviso viene data pubblicità per almeno 45 giorni dalla data per l'esame delle offerte la vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it, sezione annunci dei siti Repubblica.it, AvvisiNotarili.Notariato.it www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.net;
- pubblicazione sui quotidiani Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo;
- mediante affissione di cartello "Vendesì" .

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'Ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Milano, 14 aprile 2026

Avv. Corrado Cocivera

