

STUDIO LEGALE  
**Avv. ELENA FERRAZZI**  
Via Ippodromo, 7 - 20151 MILANO  
Tel. 02-26113336  
e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it  
pec: elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it

## TRIBUNALE DI MILANO

### III<sup>^</sup> sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Silvia Vaghi

### Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 755/2025

Referente della procedura, Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi

Gestore della vendita telematica: EDICOM SERVIZI SRL

Perito stimatore: arch. Beatrice Vezzosi

contro

*OMISSIS*

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

\* \* \*

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

**(con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h del DM 32/2015, 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")**

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott.ssa Silvia Vaghi del 27/01/2026;
- vista l'ordinanza del G.E. dott.ssa Silvia Vaghi del 02/02/2026;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.;
- visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32

### AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona"**, attraverso la presentazione di offerte formulate in via telematica e gara con rilanci formulati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura, della **piena proprietà** degli immobili in calce descritti (lotto 2) siti in **Comune di Arese (MI), via Monte Grappa n. 74/8 (porzione di fabbricato a destinazione artigianale/industriale):**

- **Prezzo base d'asta: € 576.000,00**
- **Offerta minima: € 432.000,00**
- **Vendita: 23/07/2026 ore 15:30**
- **Rialzo minimo di € 5.000,00**



\*\*\*

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### LOTTO 2

**In Comune di Arese (MI), via Monte Grappa n. 74/8**, porzione di fabbricato a destinazione artigianale/industriale posto al piano terra e primo collegati da scala interna, composto al piano terra da laboratorio, ufficio e servizi ed al piano primo da ufficio e servizio, con annesso cortile pertinenziale, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **5**, particella **1217**, via Monte Grappa n. 78/8, piano T-1, categoria D/7, rendita Euro 7.268,60.

Coerenze da nord in senso orario: porzioni immobiliari alle particelle 1214, 1215 e 1216 tutte del foglio 5, particelle 1324 e 1252 del foglio 6.

\*\*\*

Escluso obbligo di dotazione e allegazione A.P.E. in virtù del decreto Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 che approva le integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015 pubblicato sul Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo della d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 ("E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali").

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima - che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto - redatta dall'arch. Beatrice Vezzosi e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

\*\*\*

A tal fine stabilisce le seguenti

### **MODALITÀ E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE**

1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 576.000,00** (cinquecentosettantaseimila/00) avrà luogo in data **23 luglio 2026 ore 15:30** con collegamento al sito internet gestito da "EDICOM SERVIZI SRL" che opererà con il proprio portale "doauction.it" in relazione alle offerte telematiche e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 5.000,00.

**Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base.**

Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 432.000,00** (quattrocentotrentaduemila/00).

**L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.**



## MODALITÀ E CONDIZIONI

### 2) **Presentazione delle offerte:**

**Le offerte di acquisto** dovranno essere **presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la gara**. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine e l'orario sopra stabiliti.**

Le offerte andranno formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale e nelle sezioni "*faq*" e "*tutorial*" ivi presenti.

**A pena di 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).**

- **Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salva 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**, anche ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e **regime patrimoniale dell'offerente (allegare autocertificazione circa il regime di comunione o di separazione dei beni. Se è applicabile il regime di comunione dei beni, indicare anche nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale del coniuge ed allegarne i relativi documenti)**, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;

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, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni)**;
- 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 simile) 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 (cauzione) 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;
- p) l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- nella dichiarazione di offerta o in sede di aggiudicazione il futuro aggiudicatario deve chiedere espressamente che l'ordine di liberazione di immobile pignorato o il provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. (ingiunzione di rilascio dell'immobile) contenuto nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode giudiziario con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., a spese e cura della procedura.

- 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.

- Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 755 2025"** (IBAN: **IT93E0623001657000044328648** – causale: "**cauzione asta RGE 755/2025 LOTTO 2**"), (SI RACCOMANDA DI RIPORTARE ESATTAMENTE L'INTESTAZIONE DEL CONTO CORRENTE NELL'ORDINE DI BONIFICO), per un importo pari **al 10% del prezzo offerto; il suddetto bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

**L'offerta di acquisto non è efficace** se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

**L'offerta di acquisto sarà considerata inammissibile** qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

- **All'offerta dovranno essere allegati:**

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

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, allegare relativa autocertificazione con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente.**

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) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia fronte/retro del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del minore;

d) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia fronte/retro del documento d'identità e copia fronte/retro del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;



e) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

f) **se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, nonché copia dei loro documenti d'identità;**

g) **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.

- Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

3) **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 trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

**L'offerta è irrevocabile per 120 giorni**, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche a 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.

**Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:**



- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra;
- le offerte telematiche per le quali 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.

Si procederà come segue:

**I. 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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non 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.;

**II. in caso di pluralità di offerte valide:**

- 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.

**III. in caso di assenza di offerte:**

- nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

**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.**



**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.**

**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.

- 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 a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

La restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti avverrà tramite bonifico bancario da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

4) **Il pagamento del prezzo**, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato:

- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio il residuo prezzo dell'immobile, nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre alle relative spese generali ed oneri di legge – a carico dell'aggiudicatario, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto**



**della procedura esecutiva** (intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 755 2025" - IBAN: IT93E0623001657000044328648);

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

Il trasferimento dei beni può essere soggetto ad IVA in caso di opzione per l'imponibilità IVA.

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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 consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

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, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, con avvertenza che, **in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.**

\*\*\*

### **NOTIZIE SUI BENI IMMOBILI**

Si rimanda a quanto si evince nella perizia di stima redatta dall'arch. Beatrice Vezzosi.

#### **LOTTO 2**

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

-PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

***"VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE***

*La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data 16/01/2007 con pratica edilizia n. 3/2007 presentata al comune di Arese.*



*Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Arese in:*

- *Ambiti industriali/artigianali esistenti D (Art. 39)*
- *Classe II di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni*
- *Classe di sensibilità paesaggistica: 1 molto bassa*
- *Vincolo paesaggistico e fasce di protezione (Art. 55)*
- *Viabilità e zone di rispetto stradale: fascia di rispetto autostradale (art.22)*

*L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.*

***Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:***

- *Denuncia di Inizio Attività, pratica edilizia n. 3/2007, presentata in data 16/01/2007 prot. n. 1256/07, relativa comunicazione di ultimazione lavori in data 15/10/2010. Per costruzione di edifici industriali/artigianali (lotto C1 e C2) del piano di lottizzazione approvato con delibera Consiglio Comunale n.4 del 16/01/2003 in Via Monte Grappa ang. Via Marconi.*
- *Denuncia di Inizio Attività, pratica edilizia n. 384/2010, presentata in data 09/10/2010 per opere di manutenzione straordinaria non ultimate nel provvedimento originario, relativa comunicazione di ultimazione lavori in data 16/06/2011 prot. 00157675 per pratiche edilizie n.3/2007 e 384/2010.*
- *Parere di Conformità antincendio dei Vigili del Fuoco di Milano pratica n.348128 del 29/06/2007. Non visionata.*
- *Certificato di Agibilità presentato in data 07/11/2011 al prot. n. 27679.*
- *C.I.L.A. n.47 presentata in data 08/04/2025 prot. n. 0007557 per formazione di divisorii interni in cartongesso al fine di creare uffici singoli/plurimi e sale riunioni.*
- *C.I.L.A. n.118 presentata in data 08/04/2025 prot. n. 0017179 per formazione di divisorii interni in cartongesso al fine di creare uffici singoli/plurimi e sale riunioni, rispetto alla CILA di cui al protocollo 7557 del 08/04/2025 non vengono eseguiti due divisorii.*
- *Comunicazione di Fine Lavori in riferimento alla C.I.L.A. n.118 del 08/04/2025, depositata in data 01/09/2025 al prot. n. 0018401.*

***Conformità edilizia:***

*Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme da un punto di vista edilizio.*

*A seguito di apposito sopralluogo in data 28/10/2025 sono emerse le seguenti differenze rispetto all'ultima planimetria presente agli atti e depositata con C.I.L.A. n.118 del 08/04/2025.*

*Gli abusi consistono in:*

- Diversa partizione nella parete del servizio igienico con doccia;*
- Formazione di tramezzi interni all'interno del laboratorio per creazione di locale di deposito e corridoio con divisorii in cartongesso;*



Le difformità vanno regolarizzate mediante:

a. Pratica di C.I.L.A. in sanatoria per difformità interne.

Nota: si specifica che la futura attività svolta all'interno laboratorio è vincolante ai fini dell'eventuale regolarizzazione della difformità di cui al punto b. A seconda del tipo di lavorazioni previste all'interno del laboratorio, è necessario verificare se ci sia il rispetto delle direttive indicate nel parere di Conformità Antincendio dei Vigili del Fuoco o, se in caso contrario, sia necessario demolire le partizioni e ripristinare lo stato di fatto.

Costi stimati:

- Redazione pratica edilizia CILA in sanatoria per opere interne: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.200,00 oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria oltre alla sanzione pari a € 1000,00.

Oneri Totali: € 2.200,00

**Conformità catastale:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale attuale. Inoltre nella scheda catastale il numero civico dell'immobile è indicato 78/8 anziché 74/8.

Le difformità consistono in:

- a. Diversa partizione nella parete del servizio igienico con doccia;
- b. Formazione di tramezzi interni all'interno del laboratorio per creazione di locale di deposito e corridoio con divisori in cartongesso;
- c. Diverso numero civico.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante:

a. aggiornamento catastale con programma DOCFA e inserimento di una planimetria aggiornata.

Costi stimati: € 400,00 + € 100,00 di spese di segreteria = € 500,00".

-PROVENIENZA: i beni pignorati sopra indicati sono pervenuti a favore di *OMISSIS* in forza di contratto di compravendita a rogito Notaio Dott. Sormani Marco di Milano del 28/09/2021 rep. 6819/4754 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Milano - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 il 07/10/2021 ai nn. r.g. 140952 r.p. 95675 con il quale la società *omissis* ha venduto alla società *omissis* il lotto 2 oggetto della procedura. Vi è poi atto di mutamento di denominazione societaria per voltura del 27/11/2023, pubblico ufficiale Notaio dott. Marco Sormani di Milano, rep. n. 10943 sede TP3, registrazione volume 1T n. 116531 registrato in data 29/11/2023.

-STATO OCCUPATIVO: l'unità immobiliare è giuridicamente libera. E' stato emesso ordine di liberazione.



Da informazioni assunte dal perito presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione relativi al bene in oggetto con *OMISSIS* quale dante causa.

-ALTRE INFORMAZIONI: dalla perizia di stima risulta inoltre:

***Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:***

*"Convenzione Edilizia del 18/03/2003 rep. n. 58831/11878 atto a cura del notaio Masini Giuseppe Antonio di Milano trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 07/04/2003 ai nn. 57171/36441. A favore Comune di Arese contro OMISSIS grava sui terreni su cui sono stati edificati i beni oggetto di E.I."*

All'art. 18 della Convenzione è previsto che *"le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione sono assunte dalla Lottizzante per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo"*.

All'art. 25 della Convenzione è previsto che *"la presente Convenzione ha validità di 6 anni a partire dalla data della sua stipulazione"*.

Nel contratto di compravendita a rogito Notaio Dott. Sormani Marco di Milano del 28/09/2021 rep. 6819/4754 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Milano - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 il 07/10/2021 ai nn. r.g. 140952 r.p. 95675 si prevede quanto segue:

*"Alla porzione immobiliare in oggetto compete la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni del complesso "Comunione Industriale Monte Grappa - Arese" nella misura che risulta dalle vigenti tabelle millesimali.*

*Le parti precisano che le aree identificate con rigatura obliqua nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "C" all'atto ricevuto dal notaio Enrico Masini di Peschiera Borromeo in data 18 gennaio 2017 n. 9249/5382 di repertorio, di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti, sono gravate da servitù costituitasi ai sensi dell'art. 1062 del codice civile di passaggio pedonale e carraio e da vincolo a verde per le aree aventi tale destinazione a favore dei partecipanti alla comunione sulla quale gravano gli oneri di manutenzione di dette aree.*

Articolo 5 (garanzie): ...Le parti si dichiarano edotte e si obbligano a rispettare tutte le servitù, vincoli ed obbligazioni derivanti dai seguenti atti:

*- convenzione di lottizzazione stipulata dalla società "OMISSIS" con il Comune di Arese con atto autentificato dal notaio Giuseppe Salvo di Milano il 30 giugno 1983 n. 32297 di repertorio, registrato a Milano il 18 luglio 1983 al n. 37923 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 29 luglio 1983 ai n.ri 47345/38067, cui ha fatto seguito successiva rilottizzazione delle aree rimaste inedificate con atto ricevuto dal notaio Giuseppe Antonio Masini di Milano il 18 marzo 2003 n. 58831/11878 di repertorio, registrato a Milano 3 il*



*1 aprile 2003 al n. 3066 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 7 aprile 2003 ai n.ri 57171/36441;*

*- atti del notaio Italo Tarsia di Milano in data 10 novembre 1972 n. 146077 di repertorio ed in data 20 giugno 1988 n. 277895 di repertorio, aventi ad oggetto costituzione di servitù a favore dell'Enel;*

*- atti del notaio Ferruccio Brambilla di Milano in data 9 aprile 1987 n. 80394 di repertorio, in data 27 giugno 1988 n. 89702 di repertorio, in data 5 maggio 1989 n. 96320 di repertorio, in data 28 maggio 1990 n. 105858 e 105859 di repertorio, aventi ad oggetto servitù a favore dell'Enel;*

*- atto del notaio Giuseppe Salvo di Milano in data 11 luglio 1989 n. 39257 di repertorio, con il quale veniva apposto vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico su una superficie di circa mq. 5.833 (cinquemilaottocentotrentatre) a parte delle particelle 135 e 362 del foglio 6;*

*- atto del notaio Bellezza in data 6 dicembre 2002 n. 34153/6008 di repertorio, avente ad oggetto trasferimento immobiliare a causa di espropriazione per pubblica utilità a favore della società omissis;*

*- atto del notaio Giuseppe Antonio Masini di Milano in data 26 luglio 2005 n. 61906/13364 di repertorio, recante l'impegno per se' e propri aventi causa a qualsiasi titolo a rimuovere, a propria cura e spese ogni e qualsivoglia opera eseguita nella fascia di rispetto autostradale, qualora ciò dovesse rendersi necessario a giudizio ed a richiesta della società OMISSIS, rinunciando fin d'ora alla pretesa di rimborso di spese e di indennizzi di qualunque titolo e/o natura. La parte acquirente si impegna ad inserire ed a far inserire la sopracitata obbligazione anche nei successivi atti di alienazione dell'immobile in contratto;*

*- atto d'obbligo autenticato dal notaio Giuseppe Antonio Masini di Milano il 16 gennaio 2006 n. 62408/13606 di repertorio, registrato a Milano 3 il 1 febbraio 2006 al n. 553;*

*- atto di convenzione per costituzione di servitù del notaio Lebono in data 15 luglio 1976 n. 38920/39005 di repertorio, registrato a Lodi il 29 luglio 1976.*

*La parte acquirente si obbliga inoltre a garantire il libero accesso alla proprietà in oggetto per permettere tutte le ispezioni e riparazioni necessarie alle reti di servizio ed utenze che transitano nella proprietà stessa.*

*Le parti, infine riconoscono e danno atto che all'area pertinenziale non spetta alcuna ulteriore cubatura utile stante la rinuncia alla stessa contenuta nella sopracitata convenzione di lottizzazione ricevuta dal notaio Giuseppe Antonio Masini di Milano il 18 marzo 2003 n. 58831/11878 di repertorio.*

*Articolo 9 (regolamento di condominio): La parte acquirente prende atto che quanto in oggetto fa parte della "Comunione Industriale Monte Grappa - Arese" e si obbliga per se' ed aventi causa*



*al rispetto del relativo regolamento che trovasi allegato sotto la lettera "E" all'atto autentificato dal notaio Giuseppe Antonio Masini di Milano in data 2 ottobre 2006 n. 63211/14038 di repertorio, approvando specificatamente la regolamentazione dell'utilizzo delle aree eventualmente destinate a parcheggio. ...In particolare la parte acquirente prende atto che le spese relative alla manutenzione degli impianti idrico sanitario, anti incendio e fognario, dello smaltimento acque di prima pioggia, utilizzati esclusivamente dai fabbricati facenti parte dei lotti n. 5, 6 e successivi, saranno a suo totale carico, come pure le spese per la rimozione dei manufatti di comune utilizzo posti nelle zone di rispetto autostradale".*

\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore arch. Beatrice Vezzosi; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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 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 eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*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*".

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute



relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

**Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

\* \* \*

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

È stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile. A tal fine gli interessati sono invitati a fare **richiesta di visita al custode esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche** e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzia immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di 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.

\* \* \*

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.



Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui seguenti canali pubblicitari:
  - quotidiani: La Repubblica - edizione Milano, Corriere della Sera - edizione Lombardia, Vivi Milano;
  - siti web: [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it),  
<https://milano.repubblica.it>, [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it),  
[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Si provvederà altresì ai seguenti ulteriori adempimenti, che non costituiscono pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- affissione di un cartello recante la dicitura "VENDESI", con la sola descrizione tipologica dell'immobile e i recapiti del custode giudiziario;
- invio, da parte del delegato, di una comunicazione e-mail all'amministratore dello stabile, ai fini dell'informativa agli altri condomini o a soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

\* \* \*

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano Via Ippodromo n. 7 - tel. 02.26113336; e-mail: [avvocato.ferrazzie@libero.it](mailto:avvocato.ferrazzie@libero.it).

Milano, 20 maggio 2026

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

