

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 883/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione, Presidente dott.ssa Francesca Maria Mammone

---

**PRIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**PER IL GIORNO 16 SETTEMBRE 2026 ORE 10.00**

Il delegato avv. Adriana Trapa, con studio in Milano, Via Gustavo Modena n. 5,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Francesca Maria Mammone del 4.03.2026;

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

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

che avrà luogo per il giorno e l'ora sopra indicati **l'esperimento di vendita senza incanto in modalità asincrona**, tramite il gestore delle vendite telematiche designato individuato in “**ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA**” che opererà con il proprio portale [astetelematiche.it](http://astetelematiche.it), degli immobili pignorati – di seguito descritti – 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, alle seguenti

**CONDIZIONI DI VENDITA**

A) La vendita avrà luogo in **LOTTO UNICO**.

B) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

- **Lotto unico**: Prezzo Base: **Euro 203.000,00= (euro duecentotremila/00)**, Offerta Minima **Euro 152.250,00= (euro centocinquantaduemiladuecentocinquanta/00)**; Rilancio minimo sull'offerta più alta: **Euro 4.000,00**.

L'importo della cauzione è fissato **nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento)** del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: “PROC. ESEC. RGE N. 883/2025 TRIBUNALE DI MILANO”, avente il seguente codice IBAN: **IT27H0538701640000049278993**.

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 (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 in perizia, 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** all'immobile 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 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 15 settembre 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 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) **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, 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 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 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 alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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 minorenni 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 delibazione 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 esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 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 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.

**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, né nel mese di agosto.

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.

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

### **3) 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.;

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; e (c) l'importo delle **spese necessarie per il trasferimento, ovverosia 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.** Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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), nonché la documentazione attestante il suo stato civile e l'eventuale suo regime patrimoniale e, se straniero, copia del permesso di soggiorno in corso di validità. In caso di documentazione formata all'estero, la stessa dovrà essere prodotta previa legalizzazione e debitamente tradotta.

**L'aggiudicatario dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007** (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, 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.

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)** 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 dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

**P)** 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”*.

**Q)** 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**

**Nel Comune di Milano (MI), Via Rovereto n.10**, piena proprietà del seguente lotto:

- **Unità immobiliare** consistente in appartamento ad uso abitazione, posto al piano primo (2°f.t.), composto da due locali più servizi; censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio **200** (duecento), particella **197 (centonovantasette)**, subalterno **713 (settecentotredici)**, Via Rovereto n.10, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 3, superficie catastale totale 53 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 49 mq, rendita catastale Euro 480,30=.

**Confini dell'appartamento:** proprietà di terzi su due lati, appartamento di proprietà terzi, vano ascensore, pianerottolo e vano comune.

Con la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile condominiale.

**Stato occupativo:** L'appartamento è libero da persone. Rispetto alla registrazione di eventuali contratti di locazione, si riporta quanto riscontrato dal perito estimatore alla pag. 6) della perizia di stima: *“non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente quale dante caisa la debitrice espropriata, come da esito trasmesso dall’Agenzia Entrate”*.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato, Arch. Diego Emilio Fiore, che qui si intende richiamata ed integralmente trascritta.

\*\*\*

### **PROVENIENZA**

Atto pubblico di compravendita immobiliare a rogito Notaio Alba Maria Ferrara, Notaio in Milano, del 2/03/2009, Rep. n. 95916/15463, trascritto il 6/03/2009 presso i competenti Uffici di Milano 1 al n. 11172/7029 di formalità.

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA-CATASTALE**

**Sulle partiche edilizie** si richiama la perizia di stima dell'arch. Diego Emilio Fiore: *“La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di L.E. del 6.07.1962. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in: TUC - Tessuto urbano consolidato; ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Nuclei storici esterni; Tessuti urbani compatti a cortina; Sensibilità paesaggistica alta. L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico. 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune Il sottoscritto ha richiesto visura dei fascicoli edilizi tramite portale tematico “INPRATICA” del Comune di Milano: - **in data 16.12.2025** – richiesta atti di fabbrica e agibilità (identificativo della richiesta ID 12448); - **in data 18.12.2025** – richiesta DIA P.G. 258536/2007 (identificativo della richiesta ID 12562). In data 22.01.2026 il Comune di Milano ha evaso la richiesta con identificativo ID 12448 e reso disponibile la P.E. richiesta tramite portale “INPRATICA” in formato digitale. Si indica di seguito quanto rilevato: • **Licenza Edilizia n. 1770 del 6.07.1962 – Atti 81706-2/52** Intestazione: - omissis - La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per “costruzione fabbricato di sei piani fuori terra con laboratori nel seminterrato” da realizzarsi in Milano, Via Rovereto n.10. Alla P.E. in oggetto sono allegati: - Elaborati grafici; - Verbale di terza visita per Licenza di Occupazione con visto del 20.10.1965 – Atti n.231249/34974/1963; - Elaborati grafici aggiornati al 12.10.1965 allegati al verbale di terza visita. (all. 12 - L.E. n. 1770 del 6.07.1962 e verbale di 3° visita + elaborati grafici aggiornati al 12.10.1965) A seguito di istanza presentata in data 19.11.2002*

da – omissis - , in qualità di amministratore pro-tempore dello stabile di Via Rovereto 10, il Comune di Milano rilasciava: - **Certificato di abitabilità n. 756 del 20.11.2002**. Al certificato di abitabilità è allegata: - Comunicazione del Comune di Milano del 26.10.2001 con la quale si comunicava la necessità di richiedere il rilascio del certificato di abitabilità relativamente alle opere autorizzate con L.E. n. 426 del 22.02.56 e L.E. n. 1770 del 6.07.62 oltre a richiesta di documentazione integrativa; - Relazione di collaudo delle strutture in c.a. **N.B.:** si rileva che il Certificato di abitabilità sopra indicato veniva rilasciato in riferimento alle opere autorizzate con L.E. n. 426 del 22.02.56 e L.E. n. 1770 del 6.07.62. Lo scrivente precisa di aver preso visione della L.E. n. 426 del 22.02.1956 rilasciata per opere di ampliamento afferenti a corpo di fabbrica interno con accesso dall'area cortilizia comune con il fabbricato oggetto della presente, la cui realizzazione è invece stata autorizzata con la L.E. n. 1770 del 6.07.62 (all. 12) (all. 13 - Certificato di abitabilità n- 756 del 20.11.2002) In data 7.01.2026 il Comune di Milano ha evaso la richiesta con identificativo ID 12562 e reso disponibile le P.E. richieste tramite portale "INPRATICA" in formato digitale. Si indica di seguito quanto rilevato: • **DIA del 15.03.2007 - Prot. n. 258536/2007** Intestazione: - omissis - La P.E. sopra indicata veniva presentata per "frazionamento immobiliare: vengono create due nuove unità immobiliari; inoltre verrà realizzata una nuova distribuzione interna dei locali" inerente all'appartamento identificato al foglio 200, particella 197, subalterno 25 (dalla cui soppressione è derivato l'attuale sub. 713) sito in Milano, Via Rovereto 10. (all. 14 - DIA del 15.03.2007 ed elaborati grafici) **N.B.:** lo scrivente ritiene di precisare che nell'elaborato grafico allegato alla DIA del 15.03.2007, la rappresentazione grafica dello "stato di fatto" dell'unità immobiliare risulta differente da quanto indicato nella tavola aggiornata al 12.10.1965 allegata al verbale di terza visita relativo alla L.E. n. 1770 del 6.07.1962 (all. 12). Premesso che originariamente l'unità immobiliare aveva consistenza maggiore (precedentemente alle opere di frazionamento e modifiche interne richieste con la DIA in oggetto) tra lo stato dell'unità immobiliare risalente ai tipi aggiornati del 12.10.1965 e lo stato rappresentato nella DIA del 2007, sembrerebbero occorse opere di modifica della distribuzione interna dei locali oltre all'eliminazione dei lucernari presenti originariamente nel terrazzo dell'appartamento oggetto della presente procedura.



**In punto spese condominiali**, si richiama anche la perizia in punto spese condominiali, alla pagina 8) della relazione.

\*\*\*\*\*

Si richiama in ogni caso la relazione di stima redatta dall'arch. Diego Emilio Fiore datata 2 febbraio 2026, depositata nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano in pari data, che costituisce parte integrante del presente avviso e può/deve essere consultata sui siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.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.legalmente.net](http://www.legalmente.net), unitamente all'ordinanza di delega, alle planimetrie, alle foto; ed ogni ualtra documentazione utile, nonché per estratto sui Quotidiani La Repubblica - edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia e Vivi Milano.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Custode dell'immobile è il sottoscritto Avvocato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

\*\*\*\*\*

### **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

Gestore della vendita telematica è **ASTALEGALE.NET S.P.A.**, di cui si riportano i recapiti telefonici e telematici per l'assistenza agli utenti in fase di presentazione dell'offerta e durante le operazioni di vendita:

Per assistenza telefonica: 02 800 300 11

Per assistenza telematica: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net),

\*\*\*\*\*

Avv. Adriana Trapa, con studio in Milano, via Gustavo Modena n. 5: per informazioni telefoniche il martedì: tel. 339.6366520, e-mail: [adriana.trapa@libero.it](mailto:adriana.trapa@libero.it).

Milano, 3 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Adriana Trapa