

Avvocato Laura Chillè  
Via Uberto Visconti di Modrone 8/10  
02/97132480  
e-mail: laurachille@hotmail.it  
PEC: laura.chille@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione RGE n. 811/2025**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Maria Mammone**

**Professionista Delegato alla vendita e custode: Avv. Laura Chillè**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ ASINCRONA**

**[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]**

**CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA**

contro

**Indicazione omessa: D.Lgs. 30.06.2003 n.196, art.174 9° comma**

\*\*\*\*\*

L'Avv. Laura Chillè, con studio in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone 8/10, tel. 0297132480, email laurachille@hotmail.it, Professionista Delegato;

- vista l'ordinanza del G.E.;

**AVVISA**

che il giorno **24.09.2026 alle ore 14:00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite designato **EDICOM SERVIZI SRL** e tramite il sito web dedicato <https://www.doauction.it> -, del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al seguente **LOTTO UNICO**:

a) In Comune di **Milano**, **Via Budrio n. 36**, appartamento ricavato dalla trasformazione di un ex cascina, composto da quattro locali oltre servizi, sviluppato su due livelli (piano terra e primo) con ingresso indipendente dal cortile comune al piano terra. L'unità fa parte di un complesso residenziale derivante da ex edifici rurali, in condizioni manutentive complessivamente sufficienti per le parti comuni.

b) L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **82,00** mq (computando in questa superficie una sola volta il vano scala) per il piano terra e **76,80** mq per il piano primo (sul punto si richiama il punto 7.3 dell'elaborato peritale);

c) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama integralmente la perizia dell'Arch. Domenico Benussi, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sotto indicati.

d) L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Milano, come segue:

i) Dati identificativi: **Foglio 367, Mappale 169, Sub. 705**, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita € 666,23, Zona censuaria 3; Superficie catastale abitazione:

**Totale:** 66 m2;

**Totale escluse aree scoperte:** 65 m2.

Variazioni – come da visura storica:

- Variazione del 29/07/2004, pratica n. MI0512366, causale “creazione W.C.”, con passaggio da categoria A/5 ad A/4 e aggiornamento della rendita.

- Variazione del 29/07/2005, pratica n. MI0568130, causale “variazione di classamento”, con conferma della categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani.

- Variazione del 09/10/2007, pratica n. MI0853593, causale “variazione di toponomastica” e deposito dell'attuale planimetria catastale, con aggiornamento dell'indirizzo da Via Budrio 38 a Via Budrio 36.

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

ii) **Coerenze, come indicate in perizia:**

L'unità immobiliare in oggetto, al piano terreno, confina a nord con cortile comune e sugli altri tre lati con altra proprietà; al piano primo presenta affaccio su cortile comune.

iii) **Certificazioni energetiche:** dalla verifica nella banca dati CENED non risulta, per l'appartamento oggetto di stima, alcuna Attestazione di Prestazione Energetica

presente in banca dati.

L'immobile è pertanto oggetto di vendita giudiziaria **in assenza di APE. Certificazioni di conformità degli impianti: non sono state rinvenute** le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria a servizio dell'unità immobiliare.

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto.

e) **Verifica edilizia, urbanistica e catastale** (pag. 15 e ss. della perizia) (si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto):

i) "La **costituzione dell'unità immobiliare urbana ad uso residenziale**, per come attualmente censita al N.C.E.U. e oggetto della presente esecuzione, deve ritenersi **successiva al 1° settembre 1967**, come desumibile dalla pratica di cambio di destinazione d'uso in sanatoria P.G. 822653/2004 e dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

Come risulta dall'atto di compravendita in data 03/12/2007, per il cambio di destinazione d'uso da magazzino/laboratorio a residenziale e stata presentata domanda di sanatoria P.G. 822653/2004 ed e stata integralmente corrisposta l'oblazione dovuta per la trasformazione. Dallo stesso atto emerge che, a quella data, **il relativo permesso di costruire in sanatoria non risultava ancora rilasciato**; alla data di redazione della presente perizia il sottoscritto non ha potuto comunque acquisirne copia, nonostante la richiesta di visura e i successivi solleciti al Comune di Milano.

Alla data di redazione della presente relazione, la pratica edilizia in sanatoria P.G. 822653/2004 e stata individuata e richiesta in visura, ma la relativa documentazione non è ancora stata resa disponibile dal Comune, nonostante i ripetuti solleciti. Le risultanze che emergeranno dall'eventuale futura visura degli atti comunali potranno, se del caso, essere oggetto di successiva integrazione peritale, senza pregiudizio del quadro ricostruttivo e delle conclusioni estimative qui esposte.

Per l'immobile sito in Milano, via Budrio n. 36 – NCEU Fg. 367, mapp. 169, sub. 705, cat. A/4, è stata presentata al Comune di Milano, tramite portale telematico, **Richiesta di visura per condono edilizio** relativa alla seguente pratica:

- **Permesso di costruire in sanatoria P.G. 822653/2004** – anno 2004 (cambio di destinazione d'uso da magazzino/laboratorio a residenziale);
- **ID domanda: 165107919 Protocollo: 2025/651325 del 12/12/2025.**

Successivamente, l'esperto ha inoltrato **più solleciti** all'Ufficio Visure Atti –

Condono edilizio e al tecnico di ex Zona 7 (geom.), da ultimo mediante PEC, richiedendo con urgenza la messa a disposizione degli atti, anche al fine di poter informare tempestivamente il Giudice sui tempi di acquisizione della documentazione.

Alla data odierna, la pratica P.G. 822653/2004 risulta ancora **non visionabile**; la ricostruzione urbanistico-edilizia è stata pertanto impostata facendo riferimento:

- alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;
- agli estremi della sanatoria riportati nella documentazione ipocatastale e negli atti;
- al sopralluogo e al confronto con la planimetria catastale vigente.

Qualora il Comune renda disponibile la documentazione richiesta, le ulteriori risultanze potranno essere richiamate in un eventuale supplemento, senza modificare l'impianto complessivo della presente perizia.

Dal raffronto tra:

- lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo;
- la documentazione disponibile (certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., estremi della sanatoria P.G. 822653/2004);
- la planimetria catastale depositata;

emergono **difformità interne** dell'unità abitativa rispetto allo schema distributivo assentito e allo stato rappresentato negli elaborati conosciuti, mentre non risultano alterazioni della sagoma esterna o della superficie coperta.

In particolare, sono state riscontrate:

- la **realizzazione di un solaio interpiano ligneo tra il piano primo e il sottotetto**, con formazione di un livello praticabile ad uso deposito, servito da **scala in legno interna** di collegamento;
- l'**intercettazione delle originarie finestre a tetto (Velux)**, che in progetto costituivano le uniche fonti di illuminazione e aerazione naturale per due camere e per il bagno del piano primo: allo stato attuale, tali aperture in copertura illuminano e aerano prevalentemente il solo vano sottotetto ricavato, mentre i locali sottostanti risultano privi dei requisiti aero-illuminanti conformi;
- **modifiche distributive interne** al piano primo (diverso andamento del corridoio di disimpegno e redistribuzione della camera con finestra sul cortile), non rappresentate nella planimetria catastale attualmente in atti.

**Per effetto della realizzazione del solaio ligneo e della scala di collegamento, l'assetto complessivo dei locali del piano primo non risulta compatibile con i requisiti igienico-sanitari e di aero-illuminazione**

**richiesti per i vani abitabili; tale intervento, nello stato di fatto, non appare suscettibile di regolarizzazione edilizia e dovrà pertanto essere rimosso, con ripristino delle originarie condizioni di illuminazione e aerazione naturale tramite le finestre a tetto.**

Le restanti difformità interne (configurazione dei tramezzi e distribuzione dei locali, una volta rimosso il solaio interpiano e ripristinato il corretto rapporto aero-illuminante dei vani) sono invece **potenzialmente regolarizzabili** mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere interne di manutenzione straordinaria (CILA/SCIA in sanatoria, secondo la normativa comunale vigente), ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., con aggiornamento degli elaborati progettuali depositati presso il Comune.

In conclusione:

- **si dichiara la non conformità edilizia** dell'appartamento su due piani oggetto di esecuzione, nello stato attuale;
- la **regolarizzazione** potrà avvenire mediante:
  - rimozione del solaio interpiano ligneo **e della scala di accesso al sottotetto, non sanabili**, con ritorno alla configurazione originaria dei volumi e del funzionamento delle finestre a tetto a servizio dei locali abitabili;
  - presentazione di pratica edilizia in sanatoria per le difformità interne regolarizzabili (modifiche distributive non strutturali) e aggiornamento degli elaborati depositati presso il Comune.

I costi tecnici ed esecutivi, a carico dell'eventuale aggiudicatario, possono essere stimati come segue:

- **rimozione del solaio interpiano ligneo (circa 82 m<sup>2</sup>) e della scala in legno di collegamento al sottotetto**, comprensiva di demolizione/smontaggio, conferimento in discarica e prime opere di ripristino strutturale: **circa € 6.500,00**;
- **opere di sistemazione e finitura dei locali interessati dalla demolizione del solaio** (ripristino paramenti murari, intonaci, rasature, tinteggiature ed eventuali piccoli adeguamenti impiantistici locali): **circa € 1.000,00**;

Totale stimato per rimozione solaio + scala e ripristini interni: **circa € 7.500,00**.

- **pratica edilizia in sanatoria per le difformità interne regolarizzabili** (rilievo, elaborati grafici, relazione tecnica asseverata, deposito CILA/SCIA in sanatoria, diritti di segreteria e sanzione amministrativa): **circa € 3.000,00**;
- **pratica catastale di aggiornamento (Docfa)** per l'allineamento

planimetrico e dei dati di superficie, come meglio specificato al punto 7.3:  
**circa € 600,00.**

Il presente quadro di **non conformità edilizia** è coerente con quanto descritto al successivo punto 7.3 Conformità catastale e va letto in coordinamento con le considerazioni urbanistiche riportate al punto 7.4 Verifica urbanistica.

Sulla base del raffronto tra l'ultima planimetria catastale dell'appartamento su due piani, recuperata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (scheda del 09/10/2007), e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, sono emerse modifiche nella distribuzione interna e nelle consistenze dei locali.

In particolare, è stata riscontrata la realizzazione di un solaio interpiano ligneo tra il piano primo e il sottotetto, che ha creato un livello di sottotetto praticabile non conforme allo stato originariamente rappresentato in mappa. Tale solaio intercetta le originarie finestre a tetto (Velux) poste in copertura, le quali, in progetto, costituivano le uniche fonti di illuminazione e aerazione naturale per due camere e per il bagno del piano primo: allo stato attuale, le aperture a tetto illuminano e aerano solo il vano sottotetto ricavato, mentre i locali sottostanti risultano privi di illuminazione ed aerazione.

**Per effetto di tale configurazione, l'intervento non risulta compatibile con i requisiti di aero-illuminazione dei locali abitabili e, nello stato di fatto, non appare suscettibile di regolarizzazione; la riconducibilità dell'unità alla planimetria catastale depositata e a condizioni conformi sotto il profilo edilizio-igienico potrà avvenire solo a seguito della rimozione del solaio interpiano ligneo e del ripristino della configurazione preesistente.**

Sono inoltre presenti variazioni planimetriche al piano primo non riportate nella scheda catastale, che interessano il corridoio di disimpegno delle camere e le dimensioni della camera dotata di finestra verso il cortile, con una diversa articolazione degli spazi rispetto allo schema grafico attualmente agli atti.

**Si evidenzia, inoltre, un'incongruenza nei dati catastali relativi alla superficie:** la visura riporta una consistenza di 6 vani, valore ritenuto coerente con l'articolazione dell'unità immobiliare, ma indica una superficie pari a soli 66 m<sup>2</sup>, dato che non appare compatibile con il numero di vani e con le dimensioni effettivamente rilevate in loco (in via orientativa, un vano residenziale sviluppa mediamente superfici ben superiori a quelle desumibili da tale valore complessivo).

Per quanto sopra, ai fini del ripristino della piena conformità catastale, oltre alla rimozione del solaio interpiano ligneo con ritorno alla configurazione originaria dei volumi e alla regolarizzazione delle modifiche distributive interne del piano primo, sarà in ogni caso necessario procedere alla presentazione di un nuovo Docfa di aggiornamento, volto a rettificare sia la planimetria sia i dati di superficie

attualmente riportati in visura. I costi tecnici per la predisposizione e la presentazione della pratica di aggiornamento catastale (rilievo, redazione della nuova planimetria e adempimenti connessi), oltre ai relativi tributi catastali, sono stimabili in circa € 600,00.

**APPARTAMENTO su due piani- Stato attuale NON REGOLARE -**

Si dichiara la **non conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

Sulla base della documentazione acquisita (atti notarili, certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., visure e pratica di sanatoria del 31/07/2004 P.G. 822653/2004 per cambio di destinazione d'uso da magazzino/laboratorio a residenziale) e delle verifiche effettuate, l'unità immobiliare di via Budrio n. 36 risulta inserita in un fabbricato assoggettato a procedura di sanatoria per cambio di destinazione d'uso presso il Comune di Milano per il passaggio all'attuale destinazione residenziale.

Si segnala che, a seguito dell'istanza di visura della pratica di sanatoria P.G. 822653/2004 (ID domanda 165107919, prot. 2025/651325 del 12/12/2025) e dei successivi solleciti inviati all'Ufficio Visure Atti - Condonò edilizio del Comune di Milano, alla data di redazione della presente perizia non è stato ancora possibile prendere visione integrale della relativa documentazione; le valutazioni urbanistico-edilizie sono pertanto suscettibili di eventuale integrazione all'esito dell'accesso agli atti.

All'esito del sopralluogo peritale e del confronto con la planimetria catastale vigente, si rileva la **presenza di difformità interne** rispetto allo stato assentito, costituite in particolare da:

- realizzazione, successiva all'acquisto (anni 2007/2008), di un **nuovo solaio in legno** al di sopra del piano primo, con **scala lignea interna** di collegamento al soprastante vano sottotetto;
- conseguente utilizzo del sottotetto come locale di deposito, con intercettazione delle originarie finestre a tetto (Velux) che oggi illuminano e aerano prevalentemente il solo vano sottotetto, mentre i sottostanti locali risultano privi di aerazione e illuminazione diretta tramite tali aperture.

Tali opere non risultano allo stato documentate da specifico titolo edilizio e non sono rappresentate nella planimetria catastale in atti; si tratta quindi di **difformità edilizie interne** (non emergono aumenti di sagoma o di superficie coperta verso l'esterno), **da tenere presenti ai fini della regolarizzazione urbanisticocatastale a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.**

**Inquadramento urbanistico da P.G.T.**

Dalla scheda di ambito del P.G.T. del Comune di Milano l'immobile risulta ricadere

all'interno dell'“**Ambito di Trasformazione Periurbana – Il Bosco in Città (PCU1)**”, compreso nel Parco Agricolo Sud Milano.

Il P.G.T. indica: funzione prevalente residenziale, classe geologica IIIc – aree a bassa soggiacenza della falda (< 5 m), con “fattibilità geologica con consistenti limitazioni” e sensibilità paesaggistica media; gli interventi nell'ambito sono disciplinati dai Piani di Cintura Urbana e dal P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, con particolare tutela della vocazione agricolo-ambientale dei suoli.

Le suddette limitazioni riguardano prevalentemente **nuovi interventi di trasformazione urbanistica o incremento dei diritti edificatori** e non incidono, allo stato, sulla **commerciabilità dell'unità residenziale esistente**, che risulta compresa in fabbricato già regolarizzato in sanatoria e stabilmente inserito nel tessuto costruito.

#### **Sintesi su vincoli urbanistici e commerciabilità**

- Immobile soggetto a **specifico convenzione urbanistica: NO** (non risultano specifici atti di asservimento o convenzioni edilizie trascritti sul bene; e presente solo il con richiamo alla sanatoria per cambio d'uso dell'immobile).
- Immobile sottoposto a **vincoli urbanistici specifici ulteriori: NO**, oltre alla disciplina generale del P.G.T. del Comune di Milano e alla normativa del Parco Agricolo Sud Milano per l'ambito “Il Bosco in Città (PCU1)”.
- **Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:** non emergono limitazioni tali da precludere la commerciabilità dell'unità, fermo restando che la presenza del solaio in legno e del sottotetto utilizzato come deposito, non assentiti, potrà richiedere interventi di regolarizzazione edilizia e catastale a cura dell'eventuale aggiudicatario.

**Pattuizioni particolari da prevedere in sede di vendita:** si suggerisce di segnalare espressamente la presenza delle suddette difformità interne e la necessità di eventuale pratica edilizia in sanatoria/aggiornamento catastale, ma non risultano altri vincoli convenzionali o limiti d'uso specifici da trasferire all'aggiudicatario.

L'unità immobiliare risulta pertanto ubicata in edificio assoggettato a procedura di sanatoria per cambio di destinazione d'uso, con oblazione per la trasformazione dichiarata come integralmente corrisposta negli atti notarili; in assenza, allo stato, di visione diretta del relativo permesso di costruire in sanatoria non è tuttavia possibile attestare l'avvenuto perfezionamento del titolo abilitativo.

Restano ferme **difformità interne non strutturali** da regolarizzare e inserite in ambito P.G.T. con funzione prevalente residenziale e limitazioni geologico-ambientali che non incidono, allo stato, sulla commerciabilità del bene.

• **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:** non presenti; risulta un atto di conferma/rettifica del 07/05/2008 (trascritto il 16/10/2008 ai nn. RG 76339 – RP 53244) relativo alla procedura di sanatoria per cambio di destinazione d'uso, che ha natura di mera rettifica dichiarativa e non costituisce vincolo d'uso aggiuntivo a carico dell'acquirente.

• **Altre limitazioni d'uso:** non risultano ulteriori limitazioni o oneri di natura reale opponibili che debbano permanere a carico dell'acquirente oltre alle ordinarie servitù e parti comuni derivanti dalla contitolarità del cortile e del fabbricato ex cascina”.

f) Per le **spese condominiali arretrate**, (pag. 13 della perizia), si rimanda a quanto rilevato dall'esperto estimatore;

i) Per il fabbricato ubicato al civico 36 di Via Budrio nel Comune di Milano, non risulta costituito un condominio formalmente organizzato.

L'edificio è, di fatto, privo di condominio in senso tecnico (mancano regolamento, tabelle millesimali e amministratore); trovano tuttavia applicazione le norme sul cosiddetto “condominio minimo” (artt. 1117–1139 c.c.). Le parti comuni sono quelle individuate dall'art. 1117 c.c. (tetto e coperture, muri maestri, anditi e passaggi comuni, area di cortile, fatti salvi gli eventuali diritti esclusivi). Le spese di conservazione e manutenzione delle parti comuni devono essere ripartite tra i proprietari pro quota ai sensi dell'art. 1123

c.c. (in assenza di tabelle, secondo i criteri legali e gli accordi di fatto).

Non risultano dunque delibere assembleari nè oneri condominiali pendenti specificamente gravanti sull'unità pignorata.

L'unità immobiliare fa parte di un piccolo complesso residenziale derivante dalla trasformazione di un ex corpo di cascina, privo di formale condominio ma con **parti comuni di fatto** costituite da: cortile interno, corsello di accesso, area di manovra e fabbricato box, oltre a cancello carraio automatizzato e impianto di illuminazione esterna.

Per quanto emerso nel corso del sopralluogo del 11/12/2025 e **sulla base delle dichiarazioni rese dalla detentrica**, il fabbricato **non risulta allacciato alla rete di scarico fognario comunale**, essendo presente uno **smaltimento dei reflui mediante pozzo nero**, nè risulta servito dalla **rete gas metano cittadina**, con utilizzo di bombole gas per la produzione di acqua calda sanitaria e di stufa a pellet per il riscaldamento.

Non risultano altresì servizi condominiali; eventuali verifiche e adeguamenti degli allacciamenti alle reti pubbliche restano a carico dell'eventuale aggiudicatario.

**L'unità immobiliare non risulta fruibile da soggetti diversamente abili.**

ii) In ogni caso, si segnala che, a norma dell'art. 63 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”, pertanto **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;**

g) La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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.

h) **Le richieste di visita dell’immobile DEVONO essere formulate UNICAMENTE** tramite l’apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente **sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page> ) e, se 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.

i) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a un quarto** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive

vendite.

k) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

l) 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.

m) **Stato occupativo dell'immobile: il bene è posto in vendita GIURIDICAMENTE LIBERO, ma si segnala che risulta trascritto un "provvedimento di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge", lo stesso NON risulta opponibile alla procedura, ma NON sarà cancellato.**

**A tal proposito si fa presente che, a norma dell'art. 560 c.p.c., il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento. Quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 c.p.c.**

**A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 C.P.C. e seguenti.**

ooo ooo ooo

**PREZZO BASE:**

**€ 317.000,00**

**(TRECENTODICIASSETTEMILA/00).**

**OFFERTA MINIMA:**

**€ 237.750,00**

**(DUECENTOTRENTASETTEMILASETTECENTOCINQUANTA/00).**

ooo ooo ooo

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.
2. 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.

3. A pena d’invalidità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

4. 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.

5. 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 o 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 (elle);

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 a: "PROC. ESEC. IMM. RGE N. 811/2025", codice IBAN: IT85Z0569601613000016940X55, per un importo pari al 10% (dieci 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;**

6. All'offerta **DOVRANNO** essere allegati:

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

b) copia del documento d'identità, del codice fiscale dell'offerente e/o del permesso di soggiorno.

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 **il documento di identità del legale**

**rappresentante;**

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.

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto 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.

8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso.

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.

**9. 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.;

**10. 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 dal presente 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 non potranno essere inferiori a € 5.000,00 (CINQUEMILA/00).**

**11. 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.;

12. 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 all'aggiudicazione 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.

13. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, 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.

Si precisa che, Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

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). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, D. LGS. 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.

14. 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.

15. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.

16. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, 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.

**17. 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.

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.

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo email laurachille@hotmail.it o al n. telefonico 0297132480, dalle ore 9,30 alle ore 13:00.

Per la visita dell'immobile, contattare il custode Avv. Laura Chillè ai medesimi recapiti.

**Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima pubblicate, delle quali l'offerente si dichiara edotto e che, con la successiva presentazione della dichiarazione di offerta, dichiara espressamente di accettare.**

#### **PUBBLICITÀ**

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

- pubblicazione dell'avviso sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- 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> (ove gli avvisi dovranno essere accessibili tramite motore di ricerca attraverso uno spazio fisso e dedicato in home page), [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Milano, lì 29.05.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Chillè

