

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 582/2025 R.G.E.
1° ESPERIMENTO**

ASTA DEL 01/10/2026 H. 14.30

PREZZO BASE ASTA: € 140.000,00

OFFERTA MINIMA: € 105.000,00 RILANCIO MINIMO € 2.500,00

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E. N. 582/2025**, G.E. DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA, DELEGATA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA ALL'AVV. ROSSANA ACETI CON STUDIO IN MILANO PIAZZA E. NOVELLI N. 8.

La sottoscritta Avv. Rossana Aceti:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;
- vista la perizia del Geom. Sergio Salati;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in ordine alla nuova pubblicità degli avvisi di vendita;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

della **vendita senza incanto in 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”; mediante collegamento al portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA designato:

ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA

che opererà con il proprio portale **astetelematiche.it**

La **vendita senza incanto** degli immobili in calce descritti avverrà alle seguenti modalità e condizioni:

La vendita avrà luogo in un unico lotto

Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

lotto unico € **140.000,00 (euro centoquarantamila/00)**

offerta minima € **105.000,00 (euro centocinquemila/00)**

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



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.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto

Le richieste di visita dell'immobile possono 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 (sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale 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.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

D) 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.

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

F) 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**.

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, irrevocabile, dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, residenza, stato civile, di tutti gli offerenti (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente.

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**rg 582/2025**);

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene e l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;

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 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 "**Proc. Esec. Imm. RGE 582/2025**" aperto presso **BPER Banca spa, IBAN: IT03M0538701640000049279009** per un importo **pari al 10 per cento (10%) del prezzo**



offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

La cauzione sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

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 (trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità).

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

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

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.



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

H) Le buste telematiche saranno aperte il **giorno 01/10/2026 alle ore 14.30**.

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 **ventiquattro (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 tali controlli.

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 a pena di inefficacia, pari a € 2.500,00.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

3) in caso di assenze 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.

I) 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.

J) 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 professio-



nista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di n. **120 giorni dall'aggiudicazione**, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini, e che non potrà essere prorogato.

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

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

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 agli onorari del delegato, 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).

Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge anti-riciclaggio) 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.

K) 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.

L) 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.

M) 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.

N) Per le **spese condominiali arretrate e non pagate** relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo 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”*.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da perizia dell'esperto a cui si rinvia quale parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, consultabile sui siti ove è pubblicata la vendita).

COMUNE DI MILANO

VIA PIETRO MAGISTRETTI n. 9, piena proprietà di appartamento, posto al piano rialzato, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, oltre cortile pertinenziale di proprietà ad uso balcone e vano cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, come segue:

- **foglio 148, mapp. 294, sub. 707**, via Pietro Magistretti n. 9, piano T, Cat. A/3, cl. 5, vani 3, sup.cat. totale 41mq., R.C. Euro 472,56 (l'appartamento);

- **foglio 148, mapp. 544, sub. 702** (cortile di pertinenza dell'appartamento) graffiato al precedente;

- **foglio 148, mapp. 294, sub. 730**, via Pietro Magistretti n. 9, piano S/1, Cat. C/2, cl. 5[^], consistenza 2 mq., R.C. Euro 4,44 (cantina di pertinenza).

Coerenze (così come riportate in perizia):

- dell'appartamento con annesso cortile di pertinenza: via Asiago, via Pietro Magistretti, vano scale, pianerottolo comune ed altra unità immobiliare;

- della cantina: altra cantina, corridoio comune ed enti comuni; altra unità immobiliare.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Si segnala quanto segue:

(i) l'esistenza di un patto di retrovendita, trascritto in data 27.11.2018 ai nn. 89976/ 61852 quale contratto preliminare di compravendita;

(ii) in particolare, il contenuto dell'art. 2 in tale preliminare di compravendita, di seguito riportato **“ARTICOLO 2 - PATTO DI RETROVENDITA** *La società “omissis (dante causa dell'odierno debitore esecutato)”*, come sopra rappresentata, *si obbliga a rivendere alla società “omissis (precedente dante causa)” i beni oggetto del presente atto nel caso di mancato pagamento,*



totale o parziale, del saldo prezzo pattuito all'articolo 7 del presente atto. Detti beni dovranno essere trasferiti liberi da qualsiasi formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quelle sotto riportate, obbligandosi altresì la parte acquirente a non trasferirli, anche frazionatamente a terzi, prima di avere corrisposto il saldo prezzo, il tutto nei limiti di tempo di cui all'articolo 1379 c.c.. La parte acquirente accetta il "patto di retrovendita" (pactum de retrovendendo) così come contemplato dagli artt. 1500 e seguenti c.c.. La società "omissis", come sopra rappresentata, manleva sin da ora la società "omissis" dall'obbligo di corrispondere le spese sostenute dalla parte acquirente sul compendio immobiliare in oggetto";

(iii) che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, non è stato possibile reperire una compiuta evidenza documentale in ordine all'integrale pagamento del saldo prezzo pattuito nel predetto patto di retrovendita;

(iv) che ogni eventuale ulteriore approfondimento sul punto resta rimesso all'aggiudicatario.

Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale (come da perizia del Geom. Sergio Salati):
"7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile ove sono siti gli immobili nella precedente conformazione risulta antecedente al 1/9/1967, mentre risulta iniziata nell'attuale stato abitativo nel 2007 e completata nel 2019 così rilevabile nelle pratiche fornite in visione.

*Il fabbricato di cui sono parte i beni risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in zona **ARU AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO** (art. 23 NTA) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile piano fabbricazione dell'epoca) (all. 4). L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico con il PGT vigente.*

1.22 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano a fronte della richiesta di accesso atti non ha reperito le pratiche edilizie degli originari atti di fabbrica nel precedente stato realizzativo dell'immobile (che per quanto rilevabile risulta antecedente al 1/9/1967), ma ha reperito i dati e fornito in visione le pratiche per la trasformazione in abitazioni dello stabile avvenuta nel 2007 e perfezionatasi nel 2019. In appresso si dettagliano le pratiche mostrate in visione:

- *denuncia di inizio attività presentata al Comune di Milano, in data 10 ottobre 2007, PG 890553/2007, progr. 8572/2007 dalla..... con inizio lavori in data 9/11/2007 con successiva integrazione PG250615/2008. Dalla relazione tecnica l'intervento viene così indicato: "l'intervento riguarda la ristrutturazione del piano primo e di una parte del piano rialzato e seminterrato di un fabbricato attualmente in disuso con destinazione industriale. L'intervento comporta la realizzazione di 11 appartamenti ad uso residenziale senza modifica del volume esistente e delle principali geometrie di facciata." Risultano presenti gli elaborati di progetto e richiesta di proroga al Comune di Milano per il termine lavori di mesi 18 non concessa. Non è presente la comunicazione di Fine lavori;*
- *- denuncia di inizio attività SUPERDIA presentata al Comune di Milano in data 8 agosto 2011, PG 586683/2011, progr. 9777/2011 dalla . Dalla relazione tecnica l'intervento viene così indicato: "opere di completamento rif. a DIA PG 890553/2007 del 10.10.2007 per ristrutturazione edilizia con cambio d'uso in residenziale con la realizzazione di n. 11 appartamenti oltre che sottotetto s.p.p. e vani cantina al piano seminterrato". Sono presenti elaborati progetto. Non è presente la comunicazione di Fine lavori;*
- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), sostitutiva ed integrativa delle precedenti, avente ad oggetto anche il cambio di destinazione d'uso, presentata al Comune di Milano in data 11 aprile 2019, PG. n.0152005/2019 da . nella relazione tecnica di asseverazione della SCIA a firma... si ri-*



leva che la SCIA ha per oggetto: "SANATORIA CON CONFRONTO TRA ULTIMO STATO DIA 8572/2007 CONVALIDATO DAL PROVVEDIMENTO PG 0115047/2019 DEL 12/03/2019 E RILIEVO EFFETTUATO NEL MARZO 2019 PER MODIFICHE COME INDICATE NEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI". Risultano allegati gli elaborati di progetto ed il pagamento dell'oblazione sanatoria. Non risulta presente un riscontro circa l'effettivo pagamento del residuo oneri e costo costruzione, ma neanche una ulteriore richiesta del comune di pagamento o integrazioni e quindi si presume un probabile buon fine della pratica SCIA.

Nota del perito: Il sottoscritto perito rileva che non sono state reperite e fornite le pratiche degli atti di fabbrica dell'originaria conformazione del fabbricato condominiale la cui costruzione per i dati che è stato possibile reperire è avvenuta prima del 1/9/1967. Non è stato fornito alcun riscontro circa la sussistenza dell'agibilità e/o abitabilità dell'immobile e relativo fabbricato condominiale nell'attuale destinazione residenziale ed i relativi riferimenti non risultano indicati nemmeno nell'atto di provenienza. Si evidenzia che nelle pratiche fornite dal Comune non si è rilevato alcunchè al riguardo. Si segnala che l'eventuale richiesta e rilascio dell'agibilità dovrà interessare l'intero stabile e le u.i. che lo compongono e non può essere effettuata dal sottoscritto perito allo stato una valutazione in merito riferita alle sole u.i. oggetto di stima anche con attribuzione di eventuali relativi importi pro quota.

1.23. Conformità edilizia:

Nel sopralluogo effettuato le u.i. oggetto di verifica nello stato di fatto risultavano corrispondenti a quanto rappresentato nei progetti di cui all'ultima SCIA in sanatoria depositata, salvo per quanto concerne il cortile di pertinenza dell'u.i. utilizzato come balcone dall'esecutato ove nei progetti ed in particolare nei prospetti e nelle sezioni non si rileva la presenza del parapetto installato prospiciente su strada. Si evidenzia che l'installazione di parapetto rientra nelle opere previste in edilizia libera (d.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a), ma riguardando l'opera anche il prospetto di facciata potrebbe risultare necessaria la presentazione di un titolo edilizio abilitativo in sanatoria (scia o cila). Il sottoscritto perito richiama quanto già sopra dedotto in merito all'agibilità immobiliare nell'attuale destinazione abitativa dato che nel caso l'eventuale pratica di agibilità, se mancante (non reperita e/o fornita in visione dal Comune), dovrà essere presentata da tutti i condomini e non risulta possibile allo stato stabilire una ripartizione pro quota di eventuali costi

Abusi e/o difformità rilevati: in riferimento parapetto installato e non presente nei prospetti e sezioni pur rientrando nelle opere in edilizia libera potrebbe risultare necessaria la presentazione di un titolo edilizio abilitativo in sanatoria (scia o cila) a mezzo professionista abilitato. Costi stimati: € 1.500,00 (esclusi oneri fiscali) tenuto conto delle spese professionali occorrenti.

1.24. Conformità catastale

Nel sopralluogo effettuato le u.i. oggetto di verifica nello stato di fatto risultavano corrispondenti a quanto rappresentato nelle relative schede catastali agli atti dell'UTE.

Abusi e/o difformità: non riscontrati

Stato occupativo: libero.

Custode Giudiziario:

Informazioni in relazione alle **visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario:**
Avv. Rossana Aceti, piazza E. Novelli n. 8, Milano, TEL: 3513367777, e.mail: avv.rossana.aceti@gmail.com

Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche (sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima del Geom. Sergio Salati, pubblicate sul sito internet



www.portalevenditepubbliche.giustizia.it del quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite anche tramite consultazione dei quotidiani: La Repubblica edizione Milano, Corriere della Sera edizione Lombardia, Vivi Milano, nonché dei seguenti siti internet: www.entietribunali.it , www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, www.trovoaste.it, www.trovocasa.corriere.it www.astalegale.net, <https://milano.repubblica.it>.

Milano, 30 giugno 2026

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Rossana Aceti

Avv. Rossana Aceti

