

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 553/2023

Giudice dell'Esecuzione Presidente Dott.ssa Francesca Maria Mammone

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

PER IL GIORNO 12 NOVEMBRE 2025 ORE 15.30

Il delegato avv. Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2,
-vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Marianna Galioto del 14.05.2024;
-visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;;
-visto il provvedimento di prosecuzione delle operazioni di vendita del 24.06.2025
emesso dal G.E. Pres. Dr.ssa Francesca Maria Mammone;

AVVISA

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

che avrà luogo per il giorno e l'ora sopra indicati **12 novembre 2025 ore 15,30**
l'esperimento di vendita senza incanto in modalità telematica asincrona,
tramite il gestore delle vendite telematiche designato individuato in "ASTE
GIUDIZIARIE IN LINEA SPA" mediante collegamento al portale
<https://www.astetelematiche.it>, dell'immobile pignorato – di seguito descritto –
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 **unico lotto**.

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

Lotto Unico: Prezzo Base: **€. 89.000,00=** (euro ottantanovemila/00), Offerta
Minima **€. 66.750,00=** (euro sessantaseimilasettecentocinquanta/00); Rilancio
minimo sull'offerta più alta: **€. 1.500,00=** (euro millecinquecento/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. Imm. RGE 553/2023", avente il
seguito codice IBAN: **IT11F0569601613000015963X48**.

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, co. 5ma, e 40, co. 6, della legge 28.02.1985 n. 47 e Decreto Legge 30.09.2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

D) Le richieste di visita all'immobile devono essere formulate UNICAMENTE 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 il 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 precedente a quello fissato per la gara (e quindi **entro le ore 13.00 del 11 novembre 2025**) **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.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve le ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e 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% 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, co. 1 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.

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.

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; (b) la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre le spese generali e gli accessori di legge, a suo carico, e (c) l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, ovvero sia 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 10 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.

Ai fini 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 relative al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). **Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 dlgs n. 231/2007 (legge antiriciclaggio)** utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale con avvertenza che, in casi di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il Giudice dell'Esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, col presente avviso il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

N) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

O) Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare di seguito descritta, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma, Disp. Att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

P) 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.

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

Nel Comune di Milano via Santuario del Sacro Cuore n. 3, Scala G, fabbricato 88, piena proprietà:

- **Abitazione di tipo popolare**, posta al piano terzo, composta da ingresso, un soggiorno, un cucinino, un disimpegno zona notte, un bagno ed una camera da letto, oltre vano di cantina al piano seminterrato, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio **14**, particella **152**, subalterno **38**, Via Santuario del Sacro Cuore n. 3, piano 3-9, Cat **A/4**, classe 3, zona censuaria 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 62 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 59 mq., rendita catastale **€. 418,33=**.

Coerenze:

dell'appartamento: vano scala comune, appartamento proprietà di terzi, cortile comune, appartamento proprietà di terzi;

della cantina: cortile comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi e corridoio comune, proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio 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.

Si segnala quanto riportato dal perito estimatore alla pagina 2) della perizia di stima relativamente alla erronea identificazione della cantina: infatti nell'individuazione catastale della stessa risulta erroneamente identificata con il piano "3-9" e non con

il piano 3-S1 (identificazione corretta). La circostanza viene puntualmente segnalata negli atti di provenienza, in particolare nell'atto di provenienza a rogito del Notaio dottor Stefano Venezia, n. di rep. 32509/3457 n. di racc. del 12.06.2001 che sul punto *“si precisa che l'immobile in oggetto risulta erroneamente censito in via Esculapio numero 3 anziché in via Santuario del Sacro Cuore numero 3, e censito al piano 3/9 anziché al piano 3/S1”*.

Sarà cura dell'aggiudicatario procedere alla rettifica catastale a seguito del trasferimento del bene immobile.

Inoltre, come appurato dal perito estimatore e riportato alla pagina 5) della perizia di stima, risulta sull'immobile in oggetto trascritta nota del 14/03/1995 ai nn. 10034/6454 di formalità, riferita a scrittura privata di cessione di alloggio fra l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano ed i precedenti proprietari dell'immobile staggito (danti causa degli odierni debitori): *“L'alloggio dovrà essere adibito ad uso esclusivo di abitazione per un periodo di tempo di anni dieci a decorrere dal 23 novembre 1989 l'alloggio ceduto non potrà essere alienato dalla parte acquirente a nessun titolo ne su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento. Decorso tale termine dei dieci anni suddetti, qualora l'acquirente intenda alienare l'alloggio dovrà darne comunicazione all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto ai sensi e secondo le modalità previste dall'art. n. 28 della Legge 513/77(...)”*. **Sul punto, si segnala che l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano ad oggi non ha esercitato alcun diritto di prelazione.**

CONFORMITA' CATASTALE

Il perito estimatore ha così dichiarato alle pagine 9) e 10) della relazione di stima **“1.25. Conformità catastale.** *Al sopralluogo l'appartamento nello stato di fatto rilevato non risultava conforme con la scheda catastale agli atti dell'UTE. Le difformità presenti nell'appartamento dal raffronto tra la scheda catastale e lo stato di fatto risultano la mancata rappresentazione della porta finestra di accesso al balcone dal soggiorno e della finestra della camera. Si evidenzia che nella visura catastale e nella relativa scheda catastale viene erroneamente indicato e rappresentato un solaio al piano 9°, mentre in fatto gli esecutati detengono ed hanno acquistato l'appartamento al piano 3° con una cantina al piano S1. Si rileva che nell'atto di provenienza il notaio rogante da atto dell'errore catastale su citato, ovvero la difformità tra l'individuazione catastale della pertinenza rispetto a quella compravenduta. Si evidenzia che il medesimo errore relativo all'individuazione*

catastale risulta essere stato opportunamente segnalato anche nella nota di trascrizione del 14/3/1995 ai nn. 10034/6454 relativa all'atto di scrittura privata di cessione di alloggio del notaio Alberto Roncoroni del 14/2/1995 rep, 106727/12840 tra l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Milano ed i signori - omissis - (danti causa degli odierni esecutati) ove veniva descritta come pertinenza la cantina al piano seminterrato e così anche nelle coerenze, mentre dopo aver riportato i dati identificativi catastali (in pratica uguali a quelli odierni) il notaio rogante precisava che "N.B. Nell'uso voltura censito via Esculapio n.3 anziché come via Santuario del Sacro Cuore n.3 e come piano 3-9 anziché come piano 3-S1." Il sottoscritto perito evidenzia che nella scheda catastale dell'u.i. sub. 38 risultano raffigurati l'appartamento ed il solaio al piano 9° che oltretutto non appare identificabile in fatto data l'assenza di elaborato planimetrico catastale del piano 9°, la mancata rappresentazione del posizionamento del solaio rispetto al vano scala ed ai solai confinanti e l'assenza dell'indicazione di qualsivoglia coerenza per il solaio. Nella scheda catastale risulta precisato, inoltre, che "tutte le coerenze sono di proprietà della ditta sopra intestata". Si evidenzia che il sottoscritto perito ha visionato la cantina detenuta dagli esecutati, ma non è stato possibile accedere al piano 9° non avendo disponibilità gli esecutati delle chiavi non essendo in possesso di alcun solaio. È evidente che allo stato non sono presenti degli elementi utili per accertare quale solaio effettivamente risulti corrispondente a quello rappresentato nella scheda del sub. 38 e non compravenduto dato che nell'atto è citata e descritta espressamente una cantina al piano S1, e viene dato atto nei rogiti dell'erronea individuazione catastale della pertinenza. È da evidenziarsi, invece, che per quanto concerne la cantina risulta espressamente citata negli atti di provenienza del 2001 e del 1995 (dei danti causa degli odierni esecutati) ed ancor più risulta l'unica pertinenza citata, descritta e coerenziata e quindi acquistata con evidenziato oltretutto da parte dei rispettivi notai l'errore tra individuazione catastale e lo stato di fatto (la cantina con il solaio – ed il piano 9 con il piano S1). Il sottoscritto perito evidenzia che la cantina al piano S1 risulta peraltro individuata in fatto con una targhetta apposta sull'originaria porta d'ingresso con il n. 156 riportato anche a mano nella scheda catastale sull'appartamento (citato anche nel rogito del 1995 con interno 156). Il sottoscritto perito al fine di individuare se la cantina così come citata nell'atto risulta già censita al NCEU ha espletato una visura dell'elenco delle u.i. presenti al mappale 152 ove è sita l'u.i. riscontrando n. 46 u.i. o porzioni di u.i. al piano S1 (cantine singole o in abbinamento ad u.i. ai vari piani) ed ha effettuato un accesso in loco riscontrando dal corridoio comune le cantine risultanti nella porzione di fabbricato ove

è posta detta cantina. Il sottoscritto perito ha effettuato, inoltre, accesso all'UTE ma anche per ragioni di privacy l'ufficio dell'UTE ha riferito che allo stato non è possibile approfondire gli accertamenti sulle schede dell'intero stabile all'archivio cartaceo del catasto per individuare se la cantina indicata nell'atto ed oggi detenuta dagli esecutati risulta già censita all'UTE con propria scheda o in abbinamento ad appartamento con relativo subalterno per evitare in futuro una eventuale duplicazione di u.i. o di porzione di u.i. con differenti identificativi catastali. Si rileva, infine, che l'acquisto da parte degli esecutati è ultraventennale rispetto alla data odierna ed alla trascrizione del pignoramento e la cantina è citata e descritta, inoltre, nell'atto di provenienza dei danti causa degli esecutati del 1995. Non avendo rilevato una scheda catastale rappresentante la cantina detenuta dagli esecutati per i motivi su citati non è possibile esprimere alcuna valutazione di conformità o la necessità di una nuova rappresentazione della pertinenza. Sono regolarizzabili mediante: Per sanare gli abusi e/o le difformità rilevate nell'u.i. ad uso appartamento e per la corretta rappresentazione della cantina come sopra descritti dovranno essere presentate dal futuro acquirente/aggiudicatario a mezzo professionista abilitato le schede di variazione all'UTE dell'appartamento e della cantina (previo accertamento che la stessa non sia attribuita ad altra scheda e/o ad altro subalterno) a mezzo DOCFA rappresentante lo stato di fatto. Costi stimati: € 2.200,00 tenuto conto delle spese professionali occorrenti".

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Si riporta quanto accertato dall'esperto nominato e dichiarato a pag. 8) della relazione di stima: *"La costruzione del complesso immobiliare ove è sito l'immobile risulta iniziata prima del 1967 così rilevabile dagli atti di fabbrica reperiti al Comune di Milano. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zona "ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Insiemi urbani unitari Tessuti urbani a impianto aperto" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile il piano di fabbricazione dell'epoca) (all. 4). L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico con il PGT vigente. 1.23. **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune** (all. 3): L'ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano a fronte di richiesta di accesso atti ha fornito in visione copia degli atti di fabbrica reperiti in riferimento allo stabile ove è posta l'u.i.: • Licenza per opere edilizie atti 43997/1939 del 18/7/1959 per la costruzione di fabbricato di nove piani ad uso di abitazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano all'Istituto Autonomo delle*

Case Popolari della Provincia di Milano . Risultano allegati gli elaborati di progetto dell'intervento • licenza abitabilità n. 616 atti n. 126457/22809/1960 del 16/12/1966 rilasciato dal Sindaco di Milano all'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Milano in merito allo stabile Quartiere Comasina fabbricato 88 con abitabilità rilasciata a decorrere dal 6/9/1960".

CONFORMITA' EDILIZIA

Il perito estimatore alle pag. 8) e 9) così riporta: *"Nel sopralluogo effettuato l'appartamento risultava conforme ai progetti assentiti negli atti di fabbrica reperiti (costruzione antecedente al 1° Settembre 1967). In particolare negli elaborati di progetto allegati alla licenza edilizia rilasciata si rileva la mancata corrispondenza dello stato di fatto del piano cantina rilevato con quello concesso dal Comune in quanto alcune zone non apparivano conformi e/o modificate. Dette difformità riguardanti in gran parte delle porzioni comuni potranno essere eventualmente sanate dal Condominio per le parti comuni e dai singoli proprietari interessati per le parti private. Per quanto riscontrabile in fatto la cantina detenuta dagli esecutati (in gran parte occupata da beni mobili degli esecutati accatastati che non consentivano il totale accesso a tutti gli spazi) appariva corrispondente per conformazione a quella rappresentata nell'elaborato di progetto allegato alla licenza edilizia degli atti di fabbrica".*

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato geom. Sergio Salati del 6/05/2024 depositata nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano il successivo 9/05/2024, che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia, visura storica immobile e rilievo fotografico sui seguenti siti: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, Enti tribunali.it, Aste Immobiliare.it, Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it, Immobiliare.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net, e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it, AvvisiNotarili.Notariato.it; nonché per estratto sui quotidiani Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

PROVENIENZA

Atto di compravendita in autentico notaio dott. Stefano Venezia in data 12.06.2021, rep. 32509/3457, trascritto a Milano 1 in data 21/06/2001 ai nn. 37634/25716.

STATO OCCUPATIVO: Allo stato attuale l'immobile risulta occupato da uno dei debitori esecutati.

AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO O PER L'ASSEGNATARIO

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. C.P.C., dell'art. 17, 3° co. L. 23/08/1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15/10/2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario 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. Detti importo verranno richiesti al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovranno essere versati entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.

Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (tel. 02.6691682 – fax 02.56561761) che provvederà, anche tramite un suo incaricato, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Avv. Maria Grazia Laterza con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2: per informazioni telefoniche: tel. 02.6691682, Fax 02.56561761, e-mail: mg.laterza@studiolaterza.it – segreteria@studiolaterza.it.

Milano, 21 luglio 2025

Avvocato delegato
Avv. Maria Grazia Laterza