

dott.ssa Margherita Degrassi  
Piazza Castello n. 5  
20121 Milano  
Tel. 0286465051 – Fax 0286465035  
e-mail: [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net)  
pec: [margherita.degrassi@odcecmilano.it](mailto:margherita.degrassi@odcecmilano.it)

Repubblica Italiana  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. 948/2024**  
Giudice dell'Esecuzione **dr.ssa SILVIA VAGHI**

promossa da  
BCC NPLS 2019 SRL, ora  
**GESTINV NPL S.R.L.**

contro

indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

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

La sottoscritta dr.ssa Margherita Degrassi, con studio in Milano, piazza Castello n. 5, e-mail [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net), professionista delegato alle operazioni di vendita degli immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 20 maggio 2025;
- visto il provvedimento del GE del 20 febbraio 2026;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

**che in data 26 MAGGIO 2026 alle ore 11,00,**

avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO**, con modalità telematica asincrona ex art. 2, primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci dovranno essere formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura", gestita da EDICOM SERVIZI SRL tramite il proprio portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it), degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

La vendita avrà luogo in un **n. 2 (DUE) LOTTI**.

Il **prezzo base** dei lotti viene così fissato:

**LOTTO 1 (part. 92): € 181.000,00=** (centottantunomila/00); **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in € 135.750,00=** (centotrentacinquemilasettecentocinquanta/00);

**LOTTO 2 (part. 93): € 180.000,00=** (centottantamila/00); **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in € 135.000,00=** (centotrentacinquemila/00).

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **LOTTO N. 1**

#### **ASSAGO (MI) – VIA ROZZANO SNC**

Piena proprietà di **appartamento** in villino a schiera disposto ai piani seminterrato, rialzato, primo e secondo sottotetto, composto al piano rialzato da un locale soggiorno, un locale cucina e bagno con antibagno, al piano primo da due camere, un bagno con antibagno e due balconi a livello, al piano secondo sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) da un ampio locale e al piano seminterrato da un locale ad uso **cantina** il tutto collegato internamente da scala interna oltre a due aree esterne pertinenziali sui lati nord e fronte retro, con **box** ad uso autorimessa privata posto al piano seminterrato, avente accesso da apposita rampa carrabile, il tutto identificato al catasto fabbricati come segue:

- **foglio 15, particella 92, subalterno 701**, via Rozzano snc, piano T-1-2-S1, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale 201 mq., Totale escluse aree scoperte: 197 mq, rendita catastale € 1.138,79= (appartamento in villino a schiera);
- **foglio 15, particella 92, subalterno 702**, via Rozzano snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, cons. 44 mq., superficie catastale 47 mq., rendita catastale € 134,07= (box);

Coerenze dell'intero a corpo ed in linea di contorno da Nord in senso orario: mappale 64 del foglio 15 da cui si accede, mappale 93, mappale 1 e mappale 91 a chiusura.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

### **LOTTO N. 2**

#### **ASSAGO (MI) – VIA ROZZANO SNC**

Piena proprietà di **appartamento** in villino a schiera disposto ai piani seminterrato, rialzato, primo e secondo sottotetto, composto al piano rialzato da un locale soggiorno, un locale cucina e bagno con antibagno, al piano primo da tre camere, un bagno con antibagno e due balconi a livello, al piano secondo sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) da un ampio locale e al piano seminterrato da un locale ad uso **cantina** con ripostiglio, il tutto collegato internamente da scala interna oltre a due aree esterne pertinenziali sui lati nord e fronte retro, con **box** ad uso autorimessa privata posto al piano seminterrato, avente accesso da apposita rampa carrabile, il tutto identificato al catasto fabbricati come segue:

- **foglio 15, particella 93, subalterno 701**, via Rozzano snc, piano T-1-2-S1, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale 201 mq., Totale escluse aree scoperte: 197 mq, rendita catastale € 1.138,79= (appartamento in villino a schiera);
- **foglio 15, particella 93, subalterno 702**, via Rozzano snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, cons. 44 mq., superficie catastale 47 mq., rendita catastale € 134,07= (box);

Coerenze dell'intero a corpo ed in linea di contorno da Nord in senso orario: mappale 64 del foglio 15 da cui si accede, mappale 94, mappale 1 e mappale 92 a chiusura.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

### **Provenienza:**

- **LOTTO N. 1:** atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Mezzanotte del 11/02/2002 rep. n. 152898, trascritto a Milano 2 in data 28/02/2002 ai nn. 25187/15561;
- **LOTTO N. 2:** atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Mezzanotte del 11/02/2002 rep. n. 152898, trascritto a Milano 2 in data 28/02/2002 ai nn. 25187/15561.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Giuseppe Bellia datata 18 aprile 2025 da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente (sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalla relazione di stima, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, risulta quanto segue:

### **LOTTO N. 1**

- L'immobile staggito è una villetta a schiera, non completata nelle finiture interne, negli impianti e nelle sistemazioni esterne ed attualmente in uno stato di scarsissimo stato manutentivo, che si erge su tre livelli fuori terra (piano rialzato, primo e secondo sottotetto) oltre ad un piano seminterrato, realizzata negli anni 2002-2004; il box annesso all'unità immobiliare è ubicato al piano seminterrato e vi si accede da apposita rampa esterna al corpo di fabbrica ma interno alla proprietà.
- Condizioni generali dell'unità immobiliare: è attualmente al rustico ed in uno scarsissimo stato manutentivo e versa in uno stato di incuria e di degrado.
- L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico dell'epoca della costruzione.
- **Pratiche edilizie** rilasciate e/o presentate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assago:
  - **Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002** per la "costruzione di cinque alloggi a schiera sull'area censita in Catasto al foglio 15 mappale 64 alla Società Ambrosia 3 SRL con sede in Rozzano". In tale Concessione Edilizia si rileva che "i lavori devono avere inizio il 20/07/2002 e resi agibili entro tre anni dalla data di rilascio della presente concessione e quindi il 20/02/2005".
  - **Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciato in data 20/10/2004** avente oggetto "Permesso di costruire in Sanatoria e Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia N. 050/00 del 20/02/2002".
  - **Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007** per "modifica della recinzione, manutenzione straordinaria: completamento opere interne, impianti pavimentazioni, posa serramenti, imbiancature etc - Manutenzione straordinaria opere esterne; posa pavimentazione, sistemazione giardini, piantumazione, completamento tettoie e gronde, imbiancature e verniciature".

**COLLAUDO STATICO:** dai sopralluoghi effettuati dal CTU presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune **non è stato reperito il collaudo statico della struttura.** Si pone attenzione che l'assenza di un collaudo statico effettuato all'epoca della costruzione, verosimilmente, comporterebbe la necessità di adeguarsi ad un nuovo quadro normativo con eventuali interventi sulla struttura in base alle NTC 2018-Nuove norme sismiche per il calcolo strutturale approvato con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018.

**AGIBILITA' / ABILITABILITA':** Non essendo agli atti del Comune alcuna Comunicazione di Fine Lavori in seguito Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002, al Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciata in data 20/10/2004 e alla Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007 tale pratica edilizia è scaduta per decorrenza dei termini della Comunicazione di Fine Lavori e dovrà essere presentata una

nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori e a lavori ultimati e la Comunicazione di Fine Lavori e la Richiesta di Abitabilità corredandola di tutti i documenti necessari.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE: si evidenzia che, in seguito alla Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002, al Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciato in data 20/10/2004 e alla Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007 NON È STATA EFFETTUATA ALCUNA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI. Pertanto, dovrà essere onere dell'aggiudicatario, servendosi di un tecnico di sua fiducia, unitamente alle figure professionali necessarie per il completamento dell'opera, presentare una nuova pratica edilizia acquisendo le opportune indicazioni dall'Ufficio Tecnico e dopo aver completato i lavori la Dichiarazione di Fine Lavori e la susseguente richiesta di agibilità.

Attualmente, risultano completate la struttura, la copertura, la tamponatura delle pareti esterne con relativo intonaco, l'intonacatura a gesso delle tramezzature interne peraltro non completa su tutte le superfici e gli impianti parzialmente realizzati e peraltro, come ci ha dichiarato telefonicamente il direttore di allora, quali l'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico per quanto concerne le parti sottotraccia e le relative tubazioni e condutture che non essendo a "vista" e non verificabili dallo scrivente non è possibile attestare lo stato reale di conservazione e deterioramento e/o di usura in quanto tutta l'unità è in uno stato di abbandono da tempo.

Per una descrizione più dettagliata delle opere mancanti ci si riporta a quanto descritto dal CTU nella propria relazione di stima.

Il CTU ha rilevato di non aver potuto visionare lo stato attuale delle condutture e delle tubazioni degli impianti realizzati in quanto non a "vista" e verificarne l'efficienza e la funzionalità dell'attuale stato manutentivo e di conservazione.

Non è stato possibile verificare l'attuale stato di manutenzione della copertura.

L'unità è attualmente in uno scarsissimo stato manutentivo in quanto abbandonata da quando è stato possibile dedurre dagli atti visionati presso il Comune di Assago da oltre 15 anni.

Il CTU ha rilevato che si dovrà presentare una nuova pratica edilizia per l'intervento edilizio di manutenzione straordinaria fermo restando la distribuzione interna prevista nella Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002, nel Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciato in data 20/10/2004 e nella Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007.

Agibilità / abitabilità: A lavori ultimati dovrà essere presentata la DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI e la RICHIESTA DI AGIBILITÀ corredandola di tutti i documenti necessari (certificato di collaudo statico, le dichiarazioni di conformità obbligatorie per legge; documenti attestanti la regolarità dell'immobile).

- **Conformità edilizia:** Con riferimento al **Permesso di Costruire N. 050/00-01 in Sanatoria e in Variante Protocollo 23130 rilasciata in data 20/10/2004** relativamente all'unità immobiliare si sono rilevate le seguenti difformità:
  - al piano rialzato è stato realizzato un balcone sul lato fronte strada non rappresentato sulle tavole di progetto e, pertanto, contrariamente a quanto rappresentato nel sopra indicato Permesso di Costruire.

- al piano primo la camera a destra della scala di accesso è stata suddivisa, con un tavolato, in due locali con la creazione di due spallette per l'accesso alle stesse camere non rappresentato sulle tavole di progetto e pertanto contrariamente a quanto rappresentato nel sopra indicato Permesso di Costruire.
- al piano sottotetto nell'ampio spazio privo di tavolati interni, nello stato progettuale, sono stati ricavati, a mezzo di tavolati interni, un piccolo locale posto frontalmente alla scala di accesso e due locali posti sui lati nord – sud perimetrali e pertanto contrariamente a quanto rappresentato nel sopra indicato Permesso di Costruire.
- al piano seminterrato nell'ampio locale cantina è stato internamente realizzato, mediante tavolati, un piccolo ripostiglio e pertanto contrariamente a quanto rappresentato nel sopra indicato Permesso di Costruire.

Il CTU, pertanto, stante la situazione sopra descritta, non ha attestato la regolarità edilizia dell'appartamento in oggetto.

Sarà necessario, dato che lo stato di fatto dell'unità risulta non conforme alla Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002 e al Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciato in data 20/10/2004 indicati al comma 7.1, che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del Tecnico di sua fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per definire la eventuale pratica edilizia a sanatoria tesa a legittimare dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato di fatto dell'immobile.

Costi stimati: € 4.000 (costo del professionista € 3.000 oltre a € 1.000 di sanzione).

Tale pratica dovrà contemplare anche la modifica della recinzione e/o completamento come da Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007 per “modifica della recinzione, manutenzione straordinaria: completamento opere interne, impianti pavimentazioni, posa serramenti, imbiancature etc - Manutenzione straordinaria opere esterne; posa pavimentazione, sistemazione giardini, piantumazione, completamento tettoie e gronde, imbiancature e verniciature”.

Il CTU ha segnalato, con riferimento alle opere strutturali, che non si è a conoscenza se l'impresa e la Direzione Lavori, durante l'esecuzione delle opere, abbiano fatto svolgere le prove di laboratorio sui provini-campione del calcestruzzo prelevandoli durante i getti per la realizzazione delle fondazioni, dei pilastri e delle travi e dei setti portanti, così come per i tondini di acciaio utilizzati; in merito si sottolinea che le suddette prove ed i relativi certificati sono indispensabili per il collaudo statico della struttura del complesso in oggetto, documento a sua volta obbligatorio per il rilascio finale dell'abitabilità.

**In assenza di un collaudo statico il CTU non ha potuto esprimere alcun giudizio di merito inerente alle condizioni strutturali dell'unità.**

**- Conformità catastale: NO**

**La planimetria catastale depositata agli atti del NCEU di Assago presenta le seguenti difformità rispetto a quanto verificato nello stato dei luoghi:** per l'appartamento

- al piano rialzato è stato realizzato un balcone sul lato fronte strada e pertanto contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.
- al piano primo la camera a destra della scala di accesso è stata suddivisa con un tavolato in due locali con la creazione di due spallette per l'accesso alle stesse camere e pertanto contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.
- al piano sottotetto nell'ampio spazio privo di tavolati interni nello stato progettuale sono stati ricavati, a mezzo di tavolati interni, un piccolo locale posto frontalmente alla scala di accesso e due locali posti sui lati nord – sud perimetrali e pertanto contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

- al piano seminterrato nell'ampio locale cantina è stato internamente realizzato, mediante tavolati, un piccolo ripostiglio e pertanto contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Pertanto, si dovrà presentare una planimetria catastale in aggiornamento successivamente alla sopra indicata pratica edilizia in sanatoria da depositare con il sistema informatizzato DOCFA, da parte di un tecnico asseverante, con un costo presuntivo di € 1.500.

Costi stimati: € 1.500,00.

Costi Totali stimati € 5.500 (€ 4.000 per la pratica edilizia a sanatoria e € 1.500 per la pratica catastale)

- L'immobile risulta libero da persone, ma non da cose.

## **LOTTO N. 2**

- L'immobile staggito è una villetta a schiera, non completata nelle finiture interne, negli impianti e nelle sistemazioni esterne ed attualmente in uno stato di scarsissimo stato manutentivo, che si erge su tre livelli fuori terra (piano rialzato, primo e secondo sottotetto) oltre ad un piano seminterrato, realizzata negli anni 2002-2004; il box annesso all'unità immobiliare è ubicato al piano seminterrato e vi si accede da apposita rampa esterna al corpo di fabbrica ma interno alla proprietà.
- Condizioni generali dell'unità immobiliare: è attualmente al rustico ed in uno scarsissimo stato manutentivo e versa in uno stato di incuria e di degrado.
- L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico dell'epoca della costruzione.
- **Pratiche edilizie** rilasciate e/o presentate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assago:
  - **Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002** per la "costruzione di cinque alloggi a schiera sull'area censita in Catasto al foglio 15 mappale 64 alla Società Ambrosia 3 SRL con sede in Rozzano". In tale Concessione Edilizia si rileva che "i lavori devono avere inizio il 20/07/2002 e resi agibili entro tre anni dalla data di rilascio della presente concessione e quindi il 20/02/2005".
  - **Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciato in data 20/10/2004** avente oggetto "Permesso di costruire in Sanatoria e Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia N. 050/00 del 20/02/2002".
  - **Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007** per "modifica della recinzione, manutenzione straordinaria: completamento opere interne, impianti pavimentazioni, posa serramenti, imbiancature etc - Manutenzione straordinaria opere esterne; posa pavimentazione, sistemazione giardini, piantumazione, completamento tettoie e gronde, imbiancature e verniciature".

COLLAUDO STATICO: dai sopralluoghi effettuati dal CTU presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune **non è stato reperito il collaudo statico della struttura.**

Si pone attenzione che l'assenza di un collaudo statico effettuato all'epoca della costruzione, verosimilmente, comporterebbe la necessità di adeguarsi ad un nuovo quadro normativo con eventuali interventi sulla struttura in base alle NTC 2018-Nuove norme sismiche per il calcolo strutturale approvato con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018.

AGIBILITA' / ABILITABILITA': Non essendo agli atti del Comune alcuna Comunicazione di Fine Lavori in seguito Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002, al Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciata in data 20/10/2004 e alla Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731

presentata in data 30/01/2007 tale pratica edilizia è scaduta per decorrenza dei termini della Comunicazione di Fine Lavori e dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori e a lavori ultimati e la Comunicazione di Fine Lavori e la Richiesta di Abitabilità corredandola di tutti i documenti necessari.

**DESCRIZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE:** Si evidenzia che in seguito alla Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002, al Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciato in data 20/10/2004 e alla Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007 **NON È STATA EFFETTUATA ALCUNA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI**, Pertanto dovrà essere onere dell'aggiudicatario, servendosi di un tecnico di sua fiducia, unitamente alle figure professionali necessarie per il completamento dell'opera, presentare una nuova pratica edilizia acquisendo le opportune indicazioni dall'Ufficio Tecnico e dopo aver completato i lavori la Dichiarazione di Fine Lavori e la susseguente richiesta di agibilità.

Attualmente, risultano completate la struttura, la copertura, la tamponatura delle pareti esterne con relativo intonaco, l'intonacatura a gesso delle tramezzature interne peraltro non completa su tutte le superfici e gli impianti parzialmente realizzati e peraltro, come ci ha dichiarato telefonicamente il direttore di allora, quali l'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico per quanto concerne le parti sottotraccia e le relative tubazioni e condutture che non essendo a "vista" e non verificabili dallo scrivente non è possibile attestare lo stato reale di conservazione e deterioramento e/o di usura in quanto tutta l'unità è in uno stato di abbandono da tempo.

Per una descrizione più dettagliata delle opere mancanti ci si riporta a quanto descritto dal CTU nella propria relazione di stima.

Il CTU evidenzia di non aver potuto visionare lo stato attuale delle condutture e delle tubazioni degli impianti realizzati in quanto non a "vista" e verificarne l'efficienza e la funzionalità dell'attuale stato manutentivo e di conservazione.

Non è stato possibile verificare l'attuale stato di manutenzione della copertura.

L'unità è attualmente in uno scarsissimo stato manutentivo in quanto abbandonata da quando è stato possibile dedurre dagli atti visionati presso il Comune di Assago da oltre 15 anni.

Il CTU ha rilevato che si dovrà presentare una nuova pratica edilizia per l'intervento edilizio di manutenzione straordinaria fermo restando la distribuzione interna prevista nella Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002, nel Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciato in data 20/10/2004 e nella Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007.

Agibilità / abitabilità: A lavori ultimati dovrà essere presentata la DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI e la RICHIESTA DI AGIBILITÀ corredandola di tutti i documenti necessari (certificato di collaudo statico, le dichiarazioni di conformità obbligatorie per legge; documenti attestanti la regolarità dell'immobile).

- **Conformità edilizia:** Con riferimento al Permesso di Costruire N. 050/00-01 in Sanatoria e in Variante Protocollo 23130 rilasciata in data 20/10/2004 relativamente all'unità immobiliare si sono rilevate le seguenti **difformità**:
  - al piano rialzato è stato realizzato un balcone sul lato fronte strada non rappresentato sulle tavole di progetto e pertanto contrariamente a quanto rappresentato nel sopra indicato Permesso di costruire.
  - al piano primo sono stati modificati gli accessi alle due camere da letto poste a sinistra della scala di accesso al piano e il muro dell'antibagno è stato spostato ed allineato con il

muro interno del bagno e pertanto contrariamente a quanto rappresentato nel sopra indicato Permesso di costruire.

- al piano sottotetto nell'ampio spazio privo di tavolati interni nello stato progettuale è stato ricavato, con la realizzazione di tramezzature, un piccolo locale non rappresentato sulle tavole di progetto contrariamente a quanto rappresentato nel sopra indicato Permesso di costruire ed inoltre è stato realizzato un lucernario privo di autorizzazione comunale.
- al piano seminterrato nella zona progettata a cantina, priva di tavolati interni nello stato progettuale, sono stati ricavati, con la realizzazione di una tramezzatura interna, due locali non rappresentate sulle tavole di progetto contrariamente a quanto rappresentato nel sopra indicato Permesso di costruire.

Il CTU, pertanto, stante la situazione sopra descritta, non ha attestato la regolarità edilizia dell'appartamento in oggetto.

Sarà necessario, dato che lo stato di fatto dell'unità risulta non conforme alla Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002 e al Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciato in data 20/10/2004 indicati al comma 7.1 che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del Tecnico di sua fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per definire la eventuale pratica edilizia a sanatoria tesa a legittimare dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato di fatto dell'immobile.

Costi stimati: € 4.000 (costo del professionista € 3.000 oltre a € 1.000 di sanzione).

Tale pratica dovrà contemplare anche la modifica della recinzione e/o completamento come da Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007 per "modifica della recinzione, manutenzione straordinaria: completamento opere interne, impianti pavimentazioni, posa serramenti, imbiancature etc - Manutenzione straordinaria opere esterne; posa pavimentazione, sistemazione giardini, piantumazione, completamento tettoie e gronde, imbiancature e verniciature".

Al piano sottotetto è stato demolito un breve tratto di muratura interna sul muro perimetrale con l'unità adiacente che va ripristinato con un costo presuntivo di € 1.000.

Costo stimato: € 1.000

Il CTU ha segnalato, con riferimento alle opere strutturali, che non si è a conoscenza se l'impresa e la Direzione Lavori, durante l'esecuzione delle opere, abbiano fatto svolgere le prove di laboratorio sui provini-campione del calcestruzzo prelevandoli durante i getti per la realizzazione delle fondazioni, dei pilastri e delle travi e dei setti portanti, così come per i tondini di acciaio utilizzati; in merito si sottolinea che le suddette prove ed i relativi certificati sono indispensabili per il collaudo statico della struttura del complesso in oggetto, documento a sua volta obbligatorio per il rilascio finale dell'abitabilità.

**In assenza di un collaudo statico il CTU non ha potuto esprimere alcun giudizio di merito inerente alle condizioni strutturali dell'unità.**

**- Conformità catastale: NO**

**Al sopralluogo l'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale agli atti del NCEU.**

Le difformità consistono in:

- al piano rialzato è stato realizzato un balcone sul lato fronte strada non rappresentato sulla planimetria catastale e pertanto in difformità alla planimetria catastale.

- al piano primo sono stati modificati gli accessi alle due camere da letto poste a sinistra della scala di accesso al piano e il muro dell'antibagno è stato spostato ed allineato con il muro interno del bagno e pertanto in difformità alla planimetria catastale.
- al piano sottotetto nell'ampio spazio privo di tavolati interni nella planimetria catastale è stato ricavato, con la realizzazione di tramezzature, un piccolo locale e pertanto in difformità alla planimetria catastale ed inoltre è stato realizzato un lucernario non rappresentato sulla stessa planimetria catastale.
- al piano seminterrato nella zona progettata a cantina, priva di tavolati interni nella planimetria catastale, sono stati ricavati, con la realizzazione di una tramezzatura interna, due locali e pertanto in difformità alla planimetria catastale.

Pertanto, si dovrà presentare una planimetria catastale in aggiornamento successivamente alla sopra indicata pratica edilizia in sanatoria da depositare con il sistema informatizzato DOCFA, da parte di un tecnico asseverante, con un costo presuntivo di € 1.500.

Costi stimati: € 1.500,00.

Costi Totali: € 6.500 (€ 4.000 per la pratica edilizia a sanatoria, € 1.500 per la pratica catastale ed € 1.000 per il ripristino sopra indicato).

- L'immobile risulta libero da persone, ma non da cose.

\*\*\*\*

Le **richieste di visita** agli immobili dovranno essere formulate **ESCLUSIVAMENTE tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, cliccando il **tasto "PRENOTA VISITA IMMOBILE"** presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione relativa al presente avviso, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda "immobili" il tasto "affina ricerca"; indi, selezionare nel campo "tribunale" il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla "procedura" il numero e l'anno della presente procedura esecutiva, il tutto come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale. **Nel caso le predette richieste vengano presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.**

**Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) L'immobile pignorato è posto 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 il bene si trova, 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.

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

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art.46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n. 47.

B) Il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; 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.

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.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI**

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Non potranno presentare offerta di acquisto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge.

**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 (attualmente pari a euro 16,00) per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'invalidità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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.

Per le offerte presentate da più persone si richiama il contenuto dell'art. 12, comma 4, d.m. 32/2015 (“4. ... *Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*”)

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA se presente, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente);

se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale e necessario che il coniuge renda la dichiarazione ex art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati);

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);

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, con la causale “Cauzione vendita Rge 948/2024” dovrà essere effettuato a cura dell'offerente sul conto corrente intestato a “PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 948/2024 TRIBUNALE DI MILANO”, presso la CREDIT AGRICOLE, IBAN IT92S0623001633000016182832, per un importo pari al 10% del prezzo offerto entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

## **Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

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 da cui risulti il codice IBAN e l'intestazione del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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 minorenne, 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;

se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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 (anche ove siano coniugi in separazione dei beni), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio 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.

G) 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.

## **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA, GARA TRA GLI OFFERENTI E AGGIUDICAZIONE**

H) All'udienza fissata per la vendita con modalità telematica asincrona il professionista delegato provvederà ad aprire le buste telematiche e a verificare l'ammissibilità delle offerte.

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 D.M. 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.

### **In caso di gara tra gli offerenti il rilancio minimo è:**

- € 3.000,00= per il LOTTO N. 1;
- € 3.000,00= per il LOTTO N. 2.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

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

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

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

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA**

J) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratta la cauzione versata al momento per la partecipazione all'asta); (b) la **quota a proprio carico pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; e (c) l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, ovverosia le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché **per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge**, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

**Il termine per il deposito di quanto sopra indicato è di 120 giorni dall'aggiudicazione e non potrà essere prorogato.** Nello stesso termine (120 giorni dall'aggiudicazione) dovrà essere consegnata al delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione ne dichiarerà la decadenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con 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 giudiziario 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.

Si ricorda che le aste devono essere pubblicate sui siti ufficiali indicati nell'Ordinanza di vendita e soprattutto sul PVP GIUSTIZIA a cui si deve fare sempre riferimento: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Il Professionista delegato/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 D.M. 32/2015.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

\* \* \*

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede in ogni caso la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del CTU, dell'avviso di vendita, nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

### AVVISA ALTRESI'

Custode Giudiziario dell'unità immobiliare è stato nominato lo stesso Professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati, a visitare la stessa.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 5, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Vaghi con provvedimento depositato in data 04 febbraio 2026, con le seguenti modalità:

- Pubblicazione dell'avviso sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- Pubblicazione della presente ordinanza, delle planimetrie, delle fotografie e di ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti canali pubblicitari:
  - **quotidiani**: La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera - edizione Lombardia, Vivi Milano;
  - **siti web**: [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), <https://milano.repubblica.it>, [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.corriere.it](http://www.trovoaste.corriere.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

oltre alle ulteriori modalità indicate nell'ordinanza di delega.

Nell'ordinanza di delega è stato individuato

- quale **Gestore della Vendita Telematica** la società EDICOM SERVIZI SRL, che opererà attraverso il proprio portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it);
- quale **Referente della Procedura** incaricato delle operazioni di vendita il sottoscritto professionista delegato, dott.ssa Margherita Degrassi.

Professionista Delegato Dott.ssa Margherita Degrassi con studio in Milano, Piazza Castello 5; per informazioni telefoniche: Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035; e-mail: [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net).

Milano, 11 marzo 2026

Il professionista delegato  
dott.ssa Margherita Degrassi

