

Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di esecuzione immobiliare
RGE 327/2025 – G.E. dott. Carlo Stefano Boerci
Promossa da
RED SEA SPV S.R.L., rappresentata da Prelios Credit Solutions s.p.a.
Contro

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

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA "ASINCRONA"
11 FEBBRAIO 2026, ore 14.00**

Il professionista delegato Avv. Cinzia Rodegher, con Studio in Milano, piazza Castello n. 5,
– vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 29/10/2025;
– visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
– vista la relazione di stima a firma dell'esperto arch. Elisabetta Nicoletti del 3/10/2025;

AVVISA

che in data **11 FEBBRAIO 2026 alle ore 14.00** avrà luogo la **vendita senza incanto**, con modalità telematica asincrona ex art. 2, primo comma lettera h) del DM 32/2015, gestita da **NOTARTEL SPA** tramite il proprio portale **www.astepubbliche.notariato.it**, degli immobili pignorati di seguito descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

La vendita ha ad oggetto **n. 16 BOX** in autorimessa interrata siti **in CASSANO D'ADDA (MI), VIA ALESSANDRO VOLTA N. 42**, come di seguito meglio descritti.

La vendita avrà luogo in **N. 16 LOTTI**.

PER CIASCUN LOTTO

Il prezzo base è di **euro 8.000,00**=(ottomila/00).

L'offerta minima è di **euro 6.000,00**=(seimila/00).

Il rilancio minimo è di **euro 500,00**=(cinquecento).

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 (BOX Sub 48)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune **come segue:**

Foglio 20, Particella 891, Sub 48, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 49, corsello comune, a.u.i. sub 47, terrapieno.
Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 2 (BOX Sub 49)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune **come segue:**

Foglio 20, Particella 891, Sub 49, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 50, corsello comune, a.u.i. sub 48, terrapieno.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 3 (BOX Sub 50)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune **come segue:**

Foglio 20, Particella 891, Sub 50, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 51, corsello comune, a.u.i. sub 49, terrapieno.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 4 (BOX Sub 51)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune come segue:

Foglio 20, Particella 891, Sub 51, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale

totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 52, corsello comune, a.u.i. sub 50, terrapieno.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 5 (BOX Sub 52)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune come segue:

Foglio 20, Particella 891, Sub 52, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 53, corsello comune, a.u.i. sub 51, terrapieno.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 6 (BOX Sub 53)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune **come segue:**

Foglio 20, Particella 891, Sub 53, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 54, corsello comune, a.u.i. sub 52, terrapieno.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 7 (BOX Sub 54)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune **come segue:**

Foglio 20, Particella 891, Sub 54, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq., superficie catastale

totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 55, corsello comune, a.u.i. sub 53, terrapieno.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 8 (BOX Sub 55)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune **come segue:**

Foglio 20, Particella 891, Sub 55, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale: 16 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: Enti comuni, corsello comune, a.u.i. sub 54, terrapieno.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 9 (BOX Sub 56)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune come segue:

Foglio 20, Particella 891, Sub 56, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale: 16 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: enti comuni, terrapieno, a.u.i. sub 57, corsello comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 10 (BOX Sub 57)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune **come segue:**

Foglio 20, Particella 891, Sub 57, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale

totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 56, terrapieno, a.u.i. sub 58, corsello comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 11 (BOX Sub 58)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune come segue:

Foglio 20, Particella 891, Sub 58, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 56, terrapieno, a.u.i. sub 58, corsello comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 12 (BOX Sub 59)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune **come segue:**

Foglio 20, Particella 891, Sub 59, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 58, terrapieno, a.u.i. sub 60, corsello comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 13 (BOX Sub 60)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune **come segue:**

Foglio 20, Particella 891, Sub 60, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 59, terrapieno, a.u.i. sub 61, corsello comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 14 (BOX Sub 61)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune come segue:

Foglio 20, Particella 891, Sub 61, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq., superficie catastale totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 60, terrapieno, a.u.i. sub 62, corsello comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali

opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 15 (BOX Sub 62)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune **come segue:**

Foglio 20, Particella 891, Sub 62, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq., superficie catastale totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 61, terrapieno e enti comuni, a.u.i. sub 63, corsello comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 16 (BOX Sub 63)

In Cassano d'Adda, via Alessandro Volta n. 42, diritto di piena proprietà della quota di 1/1 di un BOX identificato al catasto fabbricati di detto comune **come segue:**

Foglio 20, Particella 891, Sub 63, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 15 mq, rendita 40,28, via Alessandro Volta n. 42, Piano S1.

Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: a.u.i. sub 62, enti comuni, a.u.i. sub 64, corsello comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Dalla citata relazione di stima

- in merito alla *conformità urbanistica*: Verificata – conforme
- in merito alla *conformità edilizia*: Verificata – lievemente difforme da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55
- in merito alla *conformità catastale*: Verificata – lievemente difforme
Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa il perito ha quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che l'immobile è libero con all'interno masserizie varie. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

* * *

Tutti i sopra indicati beni oggetto della vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Elisabetta Nicoletti del 3/10/2025, che deve essere consultata dall'offerente (sui siti internet di seguito indicati ove viene svolta la pubblicità del presente avviso) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

Dalla citata relazione di stima - pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet di seguito indicati unitamente all'ordinanza di vendita - redatta dal perito estimatore, **da ritenersi come parte integrante del presente avviso, in relazione a TUTTI I N. 16 BOX, costituenti i sopra descritti n. 16 LOTTI**, si evince quanto segue.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del 1° settembre 1967 e del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggite sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

I box risultano attualmente INAGIBILI in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024. Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio dell'autorimessa. In data 23/07/2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VV.F ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VV.F.: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esi-

to al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF. Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CASSANO D'ADDA (MI) - Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - Parere di conformità condizionato dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

Le **PRATICHE EDILIZIE** reperite presso il competente Ufficio del Comune sono le seguenti:

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari.
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003.
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa.
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cemento armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Il perito per TUTTI I BOX in vendita segnala le SEGUENTI CRITICITA'

- **Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale**
- **Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)**
- **Assenza del certificato di agibilità**

CONDIZIONI DI VENDITA

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a un quarto** 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.

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, commi 4 e 5, d.m. 32/2015.

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 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 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.

PER CIASCUN LOTTO il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a “PROC ESEC IMMOBILIARE RGE 327 2025 TRIB. DI MILANO”, presso CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A., FILIALE MILANO SAN FEDELE, IBAN IT05G0623001633000016195562, 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.

L'offerente dovrà aver cura di indicare sia nell'offerta che nel bonifico lo stesso numero del lotto per il quale intende partecipare alla vendita.

La mancata indicazione del numero del lotto o comunque l'impossibilità di ricondurre l'offerta e/o la cauzione ad un lotto specifico potrà causare l'esclusione dell'offerta per indeterminatezza del contenuto.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento con specifica indicazione del NUMERO DEL LOTTO PRESCELTO) 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 minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

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

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

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

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

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la 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 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.

In caso di gara tra gli offerenti il rilancio minimo per ciascun lotto è di euro 500,00.

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 sopra stabilito 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.

3) in caso di assenza di offerte:

nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

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.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, 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. 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 anti-riciclaggio) 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 non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

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

* * *

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

M) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.**

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

* * *

Si precisa che **la restituzione della cauzione** ai partecipanti che non si sono resi aggiudicatari avverrà tramite bonifico bancario **esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse**, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, al netto dei costi relativi alle commissioni bancarie.

* * *

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 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 suben-*

tra 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 perito estimatore, dell'avviso di vendita, nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

AVVISA ALTRESI'

che il Professionista delegato è stato nominato **Custode Giudiziario**.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte con seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e Avvisi-Notarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e MetroNews Milano.
- oltre alle ulteriori modalità indicate nell'ordinanza di delega.

Nell'ordinanza di delega è stato individuato

- quale **Gestore della Vendita Telematica** NOTARTEL SPA che opererà attraverso il proprio portale ***www.astepubbliche.notariato.it***;
- quale **Referente della Procedura** incaricato delle operazioni di vendita il sottoscritto professionista delegato, avv. Cinzia Rodegher.

Professionista Delegato Avvocato Cinzia Rodegher con studio, in Milano, Piazza Castello n. 5;
per informazioni telefoniche:

Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035, e-mail: avv.rodegher@gmail.com

Milano, il giorno 1 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Cinzia Rodegher