



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI

G.E. DOTT. BOERCI

Nella procedura esecutiva n. **1037/2021 R.G.E.** delegata per le operazioni di vendita all'**Avv. Vincenzo CAPUANO** (con studio in Milano, Via Manara n. 15, tel. 025466852, fax 0254115749, peo: immobili@avvocatocapitano.it)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA PER IL GIORNO 21/10/2025 ALLE ORE 14:30

Il delegato Avv. VINCENZO CAPUANO
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 10/06/2025;
visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni *ex art.* 570 c.p.c.;

AVVISA

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

che in data **21/10/2025 alle ore 14:30** avrà luogo la **vendita senza incanto in modalità asincrona**, tramite il gestore delle vendite telematiche designato in "**Astalegale.net s.p.a. mediante collegamento al portale web dedicato: <https://pvp.spazioaste.it>**" degli immobili pignorati – di seguito descritti – con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, **per la deliberazione sulle offerte** che saranno pervenute, alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

A) La vendita avrà luogo in **n. 5 (cinque) lotti**.

Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

LOTTO 1:

Prezzo Base: Euro 640.000,00 (seicentoquarantamila/00)

Offerta Minima: Euro 480.000,00 (quattrocentottantamila/00)

Rilancio minimo sull'offerta più alta: Euro 5.000,00

LOTTO 2:

Prezzo Base: Euro 336.000,00 (trecentotrentaseimila/00)

Offerta Minima: Euro 252.000,00 (duecentocinquantaduemila/00)

Rilancio minimo sull'offerta più alta: Euro 5.000,00

LOTTO 3:

Prezzo Base: Euro 156.800,00 (centocinquantaseimilaottocento/00)

Offerta Minima: Euro 117.600,00 (centodiciassettemilaseicento/00)

Rilancio minimo sull'offerta più alta: Euro 2.500,00

**LOTTO 4:****Prezzo Base: Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00)****Offerta Minima: Euro 111.000,00 (centoundicimila/00)****Rilancio minimo sull'offerta più alta: Euro 2.500,00****LOTTO 5 (già denominato "lotto unico" nei precedenti avvisi):****Prezzo Base: Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00)****Offerta Minima: Euro 1.350.000,00 (unmilione trecentocinquantamila/00)****Rilancio minimo sull'offerta più alta: Euro 5.000,00**

L'importo della **cauzione** è fissato nella misura **non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto** e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **"R.G.E. n. 1037/2021 Tribunale di Milano"**, avente il seguente codice IBAN: **IT79M0503601600CC0851569037**.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

C) Le **richieste di visita** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale all'immobile, accedendo al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e 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.

D) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è quello fissato a pag. 1 del presente avviso; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

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

F) 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.

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

H) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);**
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il



codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente; se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); in caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

c) se il soggetto offerente è 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.

I) 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.

J) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 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 siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

2) in caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

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

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento,



cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

- € 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;
- € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

K) 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.

L) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura sopra indicato (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.); (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, ovvero sia le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché **per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge**, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione e non è soggetto a sospensione feriale dei termini né è prorogabile.



Con questo avviso si rende noto che ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

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

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

M) 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.

N) 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.

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

P) Per partecipare alle aste **non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (nonché referente della procedura).**

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.



* * * * *

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

in Comune di Segrate - Via Morandi n. 25/B

piena proprietà di immobile a destinazione "istituto di credito" con circostante area scoperta pertinenziale, posto al piano terra, composto da un corpo A, costituito n. 7 locali ad uso ufficio, oltre servizi igienici, n. 2 locali archivio, n. 1 caveau e un "locale tecnologico"; corpo B costituito da ufficio/archivio con annesso servizio posto in corpo di fabbrica staccato dal fabbricato principale; nonché da area giardino/cortile con ingresso carraio dotato di cancello su via Morandi e da un accesso diretto su via Tiepolo, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune come segue: foglio **31**, particella **95**, subalterno **707**, graffato con foglio **31**, particella **201**, via Morandi n. 25/B, piano T, categoria D/5, rendita catastale Euro 10.810,00.

* * * * *

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

in Comune di Segrate - Via Morandi n. 25

piena proprietà di immobile a destinazione residenziale posto al piano primo, composto da sette camere da letto, di cui cinque dotate di bagno in camera e due dotate di bagno esterno, un locale soggiorno comune e due ripostigli, con ampio terrazzo e un balcone, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune come segue: foglio **31**, particella **95**, subalterno **709**, via Morandi n. 25, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 13,5 vani, superficie catastale totale 236 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 223 mq., rendita catastale Euro 1.499,02.

* * * * *

LOTTO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

in Comune di Segrate - Via Morandi n. 25

piena proprietà di immobile a destinazione ufficio posto al piano primo, composto da corridoio con disimpegno d'ingresso, quattro locali tra di loro collegati, servizi igienici e terrazzo, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune come segue: foglio **31**, particella **95**, subalterno **710**, via Morandi n. 25, piano 1, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 125 mq., rendita catastale Euro 1.931,55.

* * * * *

LOTTO 4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

in Comune di Segrate - Via Morandi n. 25

piena proprietà di immobile a destinazione laboratorio posto al piano primo, composto da un open space adibito a laboratorio e ufficio, oltre a servizi igienici e terrazzo, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune come segue: foglio **31**, particella **95**, subalterno **711**, via Morandi n. 25, piano 1, categoria C/3, classe 6, consistenza 110 mq., superficie catastale 142 mq., rendita catastale Euro 301,09.

* * * * *

Notizie urbanistiche comuni ai lotti 1/2/3/4:

- Nulla Osta n° 179/65 del 02/08/1965 prot. 38059 per la realizzazione di "fabbricato industriale - uffici";
- Concessione Edilizia n. 39/78 del 25/02/1980 per la realizzazione di "capannone artigianale - mq 390,00";
- Concessione Edilizia n. 65/82 del 11/11/1982 prot. 2477 per la "costruzione corpo di collegamento";
- Concessione Edilizia n. 34/85 del 22/04/1986 prot. 31760/85 per lavori di



"ampliamento industriale – uffici";

- Concessione Edilizia n. 73/85 del 12/07/1985 prot. 13587 per lavori di "accesso carraio";
- Concessione in sanatoria n. 90/85 del 27/09/1990 prot. 31811 in sanatoria delle seguenti opere: "ampliamento balcone box e chiusura finestre";
- Concessione in sanatoria n. 203/86 del 22/03/1991 prot. 7843 in sanatoria delle seguenti opere: "locale autorimessa e caldaie";
- Concessione Edilizia n. 25/88 del 21/04/1988 prot. 6535 per la realizzazione di "box – ricovero automezzi" e successiva Concessione Edilizia n. 273/90 del 07/02/1991 prot. 43340 per "variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 25/88 del 21/04/1988;
- Concessione Edilizia n. 98/93 del 07/03/1994 prot. 19730 per opere di: "cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa e creazione di laboratorio all'interno del capannone esistente";
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 795/94 del 01/09/1997 per: "cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale, realizzazione di veranda, trasformazione sottotetto in locali ad uso ufficio, realizzazione di superficie utile abitabile";
- Comunicazione ai sensi art. 8 comma 7 – DL '88/95 reiterato con D.L. 93/95 prot. 2369 del 27/07/1995 per la "realizzazione di cancellata scorrevole, a due ante, su recinzione esistente";
- Comunicazione ai sensi dell'art. 9 comma 7 D.L. 154 del 25/03/1996, prot. 4870 del 09/04/1996 per la realizzazione di "un volume tecnico per l'alloggiamento di un impianto frigorifero, remoto";
- Concessione Edilizia n. 138/98 del 15/03/1999 prot. 54740 per opere di "ampliamento capannone esistente";
- Denuncia di Inizio Attività n. 229/1999 protocollo 37713 del 23/07/1999 per opere di: "rimozione di struttura prefabbricata in cemento costituente la recinzione, demolizione di muretto in cls, posa in opera di cancello scorrevole, posa in opera di recinzione metallica, potatura siepe esistente...omissis";
- Denuncia di Inizio Attività n. 36/01 protocollo 49351 del 12/10/2001 per opere di: "spostamento all'esterno dell'edificio della scala di accesso al 1° piano, suddivisioni interne, modifica finestre, rifacimento coibentazione solaio alloggio custode, modifiche interne" e successiva Denuncia di Inizio Attività n. 154/01 protocollo 46958 del 25/09/2001 per opere di: "variante alla concessione 138/98 del 15/03/1999";
- Agibilità: Richiesta di Agibilità n. 21/02 protocollo 35690 del 06/08/2002. Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato con silenzio assenso da parte dell'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 4 comma 3 del DPR 425/94;
- Denuncia di Inizio Attività n. 129/02 protocollo 28962 del 26/06/2002 per opere di: "modifiche interne, modifica sistemazioni esterne, installazione ascensore per portatore di handicap, modifica vetrine negozio";
- Denuncia di Inizio Attività n. 286/02 protocollo 59292 del 23/12/2002 per opere di: "sostituzione ringhiere balconi e scala di sicurezza (con altezza conforme alla normativa vigente)".

Avvertenze comuni ai lotti 1/2/3/4:

- a) tutti gli immobili vengono venduti come liberi.**
- b) sono presenti difformità edilizie e catastali, per le quali si rimanda alla perizia.**

Avvertenze comuni ai lotti 1, 3 e 4: per quanto concerne i beni immobili costituenti i lotti 1, 3 e 4, trattandosi di fabbricati strumentali per natura, intestati ad impresa, oltre all'imposta di registro e alle imposte ipocatastali, la vendita sarà assoggettata ad IVA;

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima pubblicata secondo le forme



nell'ordinanza di vendita e/o in successivi provvedimenti nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

* * * * *

LOTTO 5
(già denominato "lotto unico" nei precedenti avvisi)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:
in Comune di Segrate - Via Tiepolo n. 31

piena proprietà di capannone con circostante area scoperta pertinenziale, composto da piano interrato, piano terra e piano primo, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

foglio **32**, particella **29**, subalterno **702**, via Giambattista Tiepolo n. 31, piano T-1-S1, categoria D/8, rendita catastale Euro 37.068,00.

Notizie urbanistiche: Concessione Edilizia n. 59/95 del 16/02/1995 prot. 38059 per la realizzazione di "edificio ad uso industriale e commerciale"; Denuncia di Inizio Attività protocollo 5322 del 03/02/1999 per "opere in variante alla Concessione 59/95"; Richiesta di Abitabilità o agibilità protocollo 6762 del 12/02/1999; Certificato di Abitabilità è stato rilasciato con silenzio assenso da parte dell'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 4 comma 3 del DPR 425/94; Denuncia di Inizio Attività protocollo 57744 del 02/12/2003 per opere di: "formazione di rampa scala in c.a. (a prolungamento di quella esistente) e copertura vano scale in lamiera metallica grecata con getto integrativo in cls."; Permesso di costruire in sanatoria n. 106/04 protocollo 23996 del 19/03/2007 per opere di: "formazione locale a laboratorio"; Permesso di costruire in sanatoria n. 135/04 protocollo 48438 del 13/03/2007 per opere di: "realizzazione alloggio custode".

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima pubblicata secondo le forme nell'ordinanza di vendita e/o in successivi provvedimenti nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Avvertenze:

- a) tutti gli immobili vengono venduti come liberi;**
- b) trattandosi di fabbricato strumentale per natura, intestato ad impresa, oltre all'imposta di registro e alle imposte ipocatastali, la vendita sarà assoggettata ad IVA;**
- c) sono presenti difformità edilizie e catastali, per le quali si rimanda alla perizia.**

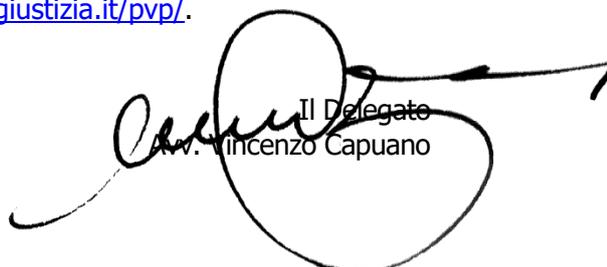
* * * * *

Per ogni informazione (**diversa dalla richiesta di visita che è regolamentata al suindicato punto D**), è possibile contattare il custode giudiziario **Avv. Vincenzo Capuano** all'indirizzo di posta elettronica: immobili@avvocatocapuano.it; le telefonate si ricevono solo **martedì e giovedì dalle ore 12:00 alle ore 13:00**.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Milano, lì 8 luglio 2025


Il Delegato
Avv. Vincenzo Capuano