

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 138/2025
G.E. Dott.ssa Flaviana Boniolo

Promossa da
Massimo Daniele Iafisco

contro

Debitore esecutato

(Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, co. 9)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista delegato **Dott. Marco Garegnani**, con studio in Milano, Largo Francesco Richini, 2A,
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Flaviana Boniolo del 9 luglio 2026, con la quale il sottoscritto è stato nominato Professionista delegato e Referente della procedura;
- visto il decreto del G.E. Dott.ssa Flaviana Boniolo del 9 giugno 2025, con il quale il sottoscritto è stato nominato Custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore;
- vista la nomina, da parte del G.E., quale gestore della vendita telematica, di **ASTALEGALE.NET S.p.A.**, che opererà con il proprio portale;
- visti gli artt. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **11 novembre 2026 alle ore 15.00**

avrà inizio la **vendita con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. h) e degli artt. 22 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015, del lotto unico di seguito descritto, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico, che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la seguente modalità: gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET S.p.A.** accedendo tramite le credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore.

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **10 novembre 2026 alle ore 13.00** per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

Si precisa che, per espressa disposizione dell'ordinanza di delega, **le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche**; non è ammesso il deposito di offerte in forma cartacea, salvo quanto previsto dall'art. 15 del D.M. n. 32/2015 per i casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO UNICO

In Comune di **Milano (MI)**, via **Giuseppe Mercalli n. 5** – **negozio** della superficie commerciale di 70,88 mq (88,40 mq lordi), a piano terra fronte strada, privo di vetrina, con accesso da una porta interna sita all'interno del disimpegno scale collocato a metà dell'androne. L'unità è costituita da un locale a piano terra comunicante con il piano interrato, dove sono presenti due vani comunicanti tra loro, un ripostiglio, un servizio igienico cieco ed un vano doccia.

L'immobile è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: foglio 476, particella 58, subalterno 48, categoria C/1, classe 10, consistenza 40 mq, rendita catastale euro 2.022,45, piani T-S1, zona censuaria 1, indirizzo catastale via Giuseppe Mercalli n. 5.

Coerenze da Nord in senso orario:

- piano terra: altra unità, parti comuni su due lati, via Mercalli, altra unità;
- piano interrato: altra unità, parti comuni, terrapieno, mappale 55.

Il tutto come determinato dalla Relazione di stima del perito estimatore, **Ing. Franco Nespolo**, depositata il 2 ottobre 2025 e pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita dalla "MERCALLI 5 S.r.l.", con sede in Milano, a favore del debitore esecutato, a rogito Notaio Dott. Saverio Romanelli in Milano in data 8 marzo 1990, rep. nn. 175798/11091, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 12 marzo 1990 ai nn. 10900/8108.

CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalla Relazione del Perito:

Regolarità urbanistica: la costruzione dell'immobile è avvenuta presumibilmente all'inizio del secolo scorso, antecedentemente al 1° settembre 1967. Risulta presentata richiesta di sanatoria in data 29 giugno 1987, prot. n. 1456688.

Conformità edilizia: sono state rilevate le seguenti difformità: diversa conformazione della scala e realizzazione di partizioni al piano interrato. L'immobile risulta non conforme.

Conformità catastale: sono state rilevate le seguenti difformità: la conformazione della scala non corrisponde a quella riportata sulla scheda catastale ed al piano interrato le partizioni interne sono differenti. L'immobile risulta non conforme.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Con decreto del 9 giugno 2025 il G.E. Dott.ssa Flaviana Boniolo ha nominato Custode giudiziario il sottoscritto Dott. Marco Garegnani.

PREZZO BASE euro 228.500,00 (duecentoventottomilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA euro 171.375,00 (centosettantunomilatrecentosettantacinque/00 – 75% del prezzo base)

RILANCIO MINIMO euro 4.000,00 (quattromila/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo in un unico lotto alle seguenti condizioni:

Gestore della vendita telematica: **ASTALEGALE.NET S.p.A.**

Referente della procedura: **Dott. Marco Garegnani**

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella Relazione di stima redatta dall'Ing. Franco Nespolo, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica e edilizia degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. 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, apparenti e non apparenti. La vendita avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misurazione non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

2) 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.

3) Per l'acquisto del lotto il prezzo base per le offerte è quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad un quarto** rispetto al prezzo base e sopra indicate quale offerta minima.

4) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sottoscritto dopo l'aggiudicazione.

5) 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 gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del

compenso del sottoscritto relativo alla fase di trasferimento della proprietà che, come previsto dall'art. 179 *bis* c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni comprese tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00), ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

6) Le OFFERTE TELEMATICHE dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte e per la gara. Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché, al momento dell'apertura delle buste telematiche, la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (vedi *infra*): **nel caso in cui la cauzione non risulti ancora accreditata sul conto corrente, l'offerta non verrà considerata validamente effettuata.**

7) L'offerta di acquisto deve essere formulata **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 e attraverso il sito del gestore della vendita, ed inviata con i relativi documenti allegati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it**, entro il termine di cui al punto 6.

A pena di 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. 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, commi 1 e 2, D.M. n. 32/2015:

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

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

Il bonifico a titolo di cauzione, per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. R.G.E. 138/2025” – IBAN IT21 M 03032 01600 010001278205**.

Il bonifico, con causale **“Procedura Esecutiva R.G.E. n. 138/2025 – versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma;
- 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 (salva 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 e tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, e in tale eventualità – e in ogni altro caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita – l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita previa esibizione al sottoscritto della prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato, o se l'offerente non versa la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il sottoscritto non riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

8) Nel giorno e nell'ora sopra indicati le buste telematiche saranno aperte e l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.

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, comma 1, D.M. n. 32/2015.

La partecipazione alle operazioni di vendita avrà luogo in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica **SPAZIOASTE.IT**, a cui gli offerenti potranno accedere con le credenziali personali che verranno trasmesse alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita. 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.

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.

In caso di unica offerta

a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente;

b) se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che il sottoscritto 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.

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. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide, formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.

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 a colui che per primo avrà presentato l'offerta, con la precisazione che il momento del deposito coincide con la ricevuta completa di avvenuta consegna ex artt. 14, comma 1, e 15, comma 2, D.M. n. 32/2015.

La gara, che si svolgerà in modalità telematica asincrona, avrà la durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e di valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal sottoscritto immediatamente dopo, per concludersi il giorno 12 novembre 2026 alla medesima ora di avvio.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di **euro 4.000,00** stabilito dal presente avviso 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, prorogato se cadente di sabato o in giorno festivo al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal sottoscritto, quale referente della procedura, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

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.

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

A colui che ha presentato offerta e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico all'IBAN di provenienza delle somme, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

9) L'aggiudicatario, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione – termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale – a pena di decadenza e perdita della cauzione a titolo di multa, dovrà versare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del sottoscritto relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge. Gli importi, detratta la cauzione già versata, saranno comunicati dal sottoscritto all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al sottoscritto 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 ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che, ove non venga versato nel termine indicato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata a titolo di multa.

Nel medesimo termine perentorio l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al sottoscritto la dichiarazione scritta prescritta dall'art. 22 D.Lgs. n. 231/2007 in materia di antiriciclaggio, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale di Milano; il mancato assolvimento di tale obbligo nel medesimo termine comporterà la pronuncia di decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

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 sottoscritto 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.

10) Ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 2, c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dovranno essere effettuate dal sottoscritto presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione, anche in relazione all'identità del debitore ex art. 570 c.p.c., potrà essere richiesta dagli interessati al sottoscritto.

11) Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode giudiziario ed il Professionista delegato (nonché Referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale ed ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente avviso si rinvia alla disciplina di cui al D.M. n. 32/2015.

Come disposto nel provvedimento di delega del G.E., del presente avviso sarà data pubblicità a norma dell'art. 490 c.p.c., **almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte**, con le seguenti modalità:

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

- affissione di un cartello recante la dicitura “VENDESI”, con la sola descrizione tipologica dell’immobile e i recapiti del Custode giudiziario;
- invio di una comunicazione e-mail all’amministratore dello stabile, ai fini dell’informativa agli altri condomini o a soggetti potenzialmente interessati all’acquisto, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, con indicazione dei recapiti del Custode giudiziario.

Il coordinamento delle pubblicazioni è curato da ASTALEGALE.NET S.p.A., quale soggetto incaricato dagli editori dei quotidiani e dei siti.

Gli interessati all’acquisto possono reperire ulteriori informazioni contattando il **Custode Giudiziario** e richiedere la visione del compendio pignorato **unicamente tramite l’apposita funzione accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche** – <https://pvp.giustizia.it/> – come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale.

Le richieste presentate da soggetti professionali (ad 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. Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell’immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

Per ricevere assistenza l’utente potrà contattare il Gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.p.A. al numero 02/80030011 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l’accettazione di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Professionista delegato e Custode giudiziario: Dott. Marco Garegnani, con studio in Milano, Largo Francesco Richini, 2A.

Per informazioni telefoniche: tutti i giorni, escluso il sabato ed i festivi, dalle ore 9.30 alle 12.30, tel. 02/86.99.77.92; e-mail: marchetti@studiomg.net.

Milano, 14 settembre 2026

Il Professionista delegato
Dott. Marco Garegnani

