Avv. PAOLA MURRU
Via Cerva, 1 – 20122 Milano
Tel. 339.7098225
E-mail: avv.paolamurru@gmail.com
PEC: paola.murru@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare n. 1052 / 2023 R.G.E
G.E. dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA "ASINCRONA"

[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]

Il Professionista delegato Avv. Paola Murru, nominata ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare **n. 1052 / 2023 R.G.E.**,

- vista l'ordinanza emessa in data 26.11.2024, con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che "*la vendita abbia luogo con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura*";
- visto che il G.E. ha individuato il gestore della presente vendita telematica in Aste Giudiziarie In Linea S.p.a. che opera sul portale www.astetelematiche.it;
- visto il provvedimento emesso dal G.E. il 30.01.2026 con riguardo alle nuove forme di pubblicità degli avvisi di vendita nella presente procedura;
- visto il decreto del 03.06.2026 con il quale il G.E. ha dichiarato decaduto l'aggiudicatario della prima vendita e ha disposto che il professionista delegato prosegua nelle operazioni di vendita del bene allo stesso prezzo base e che "*l'importo della **cauzione** venga elevato ad una misura **pari al 20 per cento del prezzo offerto**, a parziale modifica dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita*";
- visto che con provvedimento del 22.10.2026 il G.E. ha disposto che il Professionista delegato e Custode giudiziario proceda "*all'ordinaria fissazione di un nuovo esperimento di vendita, alla luce della delega già conferita con ordinanza ex art. 591 bis c.p.c., **proseguendo nelle operazioni di liberazione dell'immobile, da completarsi in data comunque antecedente alla prossima asta***";
- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **26 GENNAIO 2027 alle ore 10,00** sul portale www.astetelematiche.it si procederà all'esame delle offerte ed alle operazioni di **vendita senza incanto, in modalità telematica asincrona**, del seguente immobile pignorato:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di **MILANO, PIAZZA DEL TRICOLORE n. 4**, piena proprietà di **negozio** posto su due livelli collegati tra loro da scala interna, al piano terreno composto da un locale a due luci su piazza del Tricolore ed a due luci su viale Premuda, ed al piano primo interrato sottostante composto da spazi adibiti a deposito, spogliatoio ed un bagno.

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati del detto comune come segue:

Firmato Da: MURRU PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 768ab0ce3a4fe80

- foglio **393**, mappale **1**, subalterno **763**, Piazza del Tricolore n. 4, piano T-S1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10, consistenza mq. 71, superficie catastale totale mq. 108, rendita Euro 3.589,84.

Coerenze, da nord in senso orario:

-al piano terra: piazza Del Tricolore, viale Premuda, unità di terzi, parti comuni, altra unità di terzi.

-al piano interrato: terrapieno per due lati, altra unità di terzi, parti comuni, altra unità di terzi.

* * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita dell'immobile avrà luogo in un unico lotto.
2) Il prezzo base, l'offerta minima e il rilancio minimo sono di seguito indicati:
   Prezzo base: **Euro 581.000,00** (cinquecentoottantunomila/00).
   Offerta minima: **Euro 435.750,00** (quattrocentotrentacinquemilasettecento-cinquanta/00) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.
   Sono considerate efficaci le offerte inferiori fino ad un quarto (¼) rispetto al prezzo base.
   Rilancio minimo: **Euro 5.000,00** (cinquemila/00): all'esito della presentazione di una pluralità di offerte si può offrire sull'offerta più alta in caso di gara.
3) Il **Gestore della vendita senza incanto**, in modalità telematica asincrona, è **Aste Giudiziarie In Linea S.p.a.**, che opera sul portale **www.astetelematiche.it**.
4) Il **Referente della procedura** è il **Professionista delegato Avv. Paola Murru**.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

5) Entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.
6) 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.
7) 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.

Firmato Da: MURRU PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 768ab0ce3a4fe80

8) L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e 2 del D.M. n. 32/2015:
   a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o 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 sottoscritto professionista delegato;
   g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
   h. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo 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 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 previste;
   o. Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alle operazioni di vendita.
9) Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice i, 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.
10) **Il bonifico per il versamento della <u>cauzione</u> di cui alla predetta lett. l) per un importo <u>pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto</u>** dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "**PROC. ESEC. IMM.RE RGE 1052/2023 TRIB. DI MILANO**" - codice **Iban**: **IT54T0503601600CC0851570029** - BIC (Bank Identifier Code): POPRIT3RXXX, aperto in Banca Agricola Popolare di Sicilia, filiale di Milano, e **dovrà essere disposto in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile (orario della vendita) per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**.

Firmato Da: MURRU PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 768ab0ce3a4fe80

11) All'offerta dovranno essere allegati:
    a. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, 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 oggetto del bonifico);
    b. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente ed 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 un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
    d. se il soggetto 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, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti di 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.
12) **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**.
13) 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).
14) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta 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 delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

Firmato Da: MURRU PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 768ab0ce3a4fe80

15) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso di vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

16) 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.

17) 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.

18) Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

19) L'offerta è irrevocabile per 120 giorni e, pertanto, si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

20) 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.

21) **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 prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione; infatti, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze 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. In mancanza di istanze di assegnazione si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide: il delegato inviterà gli offerenti ad una 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.

Firmato Da: MURRU PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 768ab0ce3a4fe80

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.

22) 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

23) **L'unità immobiliare è posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore Ing. Giuseppe Bellia in data 26.10.2024, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e, pertanto, integralmente letta e conosciuta dagli interessati in quanto pubblicata contestualmente al presente avviso di vendita.**

Firmato Da: MURRU PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 768ab0ce3a4fe80

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni; eventuali oneri di sanatoria urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario.

24) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, nonché con la quota proporzionale degli enti e spazi comuni degli interi stabili ai sensi dell'art. 1117 c.c..

25) 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 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 del bene.

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

27) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: le imposte, le tasse ed i compensi relativi alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura esecutiva.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE DI TRASFERIMENTO

28) L'aggiudicatario dovrà versare **entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile)** il saldo prezzo, nonché le spese di trasferimento dell'immobile che verranno indicate in base alla tipologia di acquisto ed alle norme in vigore, sul seguente conto corrente della procedura: "**PROC. ESEC. IMM.RE RGE 1052/2023 TRIB. DI MILANO**" - codice **Iban**: **IT54T0503601600CC0851570029** - BIC (Bank Identifier Code): POPRIT3RXXX, aperto in Banca Agricola Popolare di Sicilia, filiale di Milano.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata 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 del bene, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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

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

Firmato Da: MURRU PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 768ab0ce3a4fe80

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 D.Lgs. n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, la cui tempestività di consegna sarà attestata dal Professionista delegato con propria ricevuta apposta in calce; il Delegato darà altresì avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la 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 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.

29) Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese di trasferimento successive alla vendita; in particolare, ai sensi e per gli effetti del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato per il trasferimento della proprietà (€ 697,84 per aggiudicazioni sino ad € 100.000,00; € 1.046,76 per aggiudicazioni da € 100.000,00 sino ad € 500.000,00; € 1.395,68 per aggiudicazioni oltre € 500.000,00).

30) Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le relative spese, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; l'importo delle spese verrà chiesto dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

SPESE CONDOMINIALI - art.63 disp.att. c.c..

31) L'aggiudicatario è obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

CUSTODE GIUDIZIARIO DELL'IMMOBILE

32) Il **Custode giudiziario** dell'immobile pignorato è l'**Avv. Paola Murru** che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita dello stesso gli interessati all'acquisto.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate, con congruo anticipo rispetto alla data della vendita, 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

Firmato Da: MURRU PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 768ab0ce3a4fe80

sezione “FAQ” del predetto portale (https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page) e, se 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.

STATO OCCUPATIVO DEL BENE

33) L’immobile è occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

In esecuzione del provvedimento del 22.10.2026 il G.E. ha disposto che il Custode giudiziario prosegua “*nelle operazioni di liberazione dell’immobile, da completarsi in data comunque antecedente alla prossima asta*”.

Il Professionista delegato e Custode giudiziario darà aggiornamenti, agli interessati che gliene facciano richiesta scritta, sull’effettivo rilascio dell’immobile prima della vendita.

PUBBLICITÀ DELL’AVVISO DI VENDITA

34) Il presente avviso di vendita - unitamente all’ordinanza del G.E. emessa ex art. 591 bis c.p.c., al provvedimento del 30.01.2026, alla perizia con la planimetria e le fotografie dell’immobile ed eventuali altri allegati (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l’identità di quest’ultimo e di eventuali terzi) - verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l’esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia pvp.giustizia.it e sui quotidiani cartacei La Repubblica - edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano, nonché sui siti web www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it e https://milano.repubblica.it/, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net.

Inoltre, il Professionista delegato provvederà ai seguenti incombenti, con la precisazione che non costituiscono pubblicità ex art. 490 c.p.c.:

- affissione di un cartello di “vendesi” presso l’immobile, con l’indicazione della descrizione dello stesso e dei recapiti del custode;
- invio di una e-mail all’amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all’acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

* * *

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

* * *

Firmato Da: MURRU PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 768ab0ce3a4fe80

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Per informazioni:
Professionista delegato e Custode giudiziario Avv. Paola Murru
con Studio in Via Cerva n. 1 – 20122 Milano
Tel. 339.7098225 - E-mail: avv.paolamurru@gmail.com – Pec: paola.murru@milano.pecavvocati.it

Milano, 4 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Paola Murru

Firmato Da: MURRU PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 768ab0ce3a4fe80