STUDIO LEGALE
Avv. MARIA CRISTINA DELFINO
20122 Milano - Via Santa Sofia, 22
tel. 02 794185 - fax 02 794192
procedure@avvocatodelfino.it

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. III ORDINARIA
RG 31754/2021 - G.U. Dott. Ermanno CATTANEO
(giudizio di divisione endoesecutiva)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA
(art. 2 comma primo, lett. h DM 32/2015)

L'Avvocato delegato Maria Cristina Delfino, con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22,

- vista l'ordinanza di delega 14.4.2023 e successivi provvedimenti 2.4.2025, 7.7.2025, 4.12.2025, 28.1.2026 e 9.9.2026
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **27 gennaio 2027 alle ore 14,30 è fissata la vendita senza incanto telematica asincrona,** gestita da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, che opererà con il proprio portale **gorealbid.it**, dei seguenti immobili, **in lotto unico** *(il numero che precede i dati catastali si riferisce al numero identificativo del bene come riportato nella perizia e nell'ordinanza di delega, per facilitarne l'individuazione):*

LOTTO UNICO composto da 4 (quattro) unità abitative e 11 (undici) unità uso autorimessa (boxes e posti auto):

Unità abitative

n. 1 **Foglio 22, mapp. 28, sub 720 e mapp. 235 sub. 701 (uniti tra loro) A/2** prezzo base euro 1.130.500,00
n. 2 **Foglio 22, mapp. 28, sub. 721, A/2 -** prezzo base euro 900.144,00
n. 3 **Foglio 22, mapp. 28, sub 722, A/2 -** prezzo base euro 1.476.300,00
n. 4 **Foglio 22, mapp. 28, sub 723 A/10** (uso ufficio) - prezzo base euro 1.155.200,00

Unità uso autorimessa

n. 6 **Foglio 22, mapp. 235, sub. 730, C/6 -** prezzo base euro 21.956,00
n. 7 **Foglio 22, mapp. 235, sub. 731, C/6 -** prezzo base euro 34.884,00
n. 8 **Foglio 22, mapp. 235, sub. 732, C/6** - prezzo base euro 18.240,00
n. 9 **Foglio 22, mapp. 235, sub. 733, C/6 -** prezzo base euro 17.100,00
n. 10 **Foglio 22, mapp. 235, sub. 734, C/6** - prezzo base euro 13.680,00
n. 11 **Foglio 22, mapp. 235, sub. 735, C/6** - prezzo base euro 23.712,00
n. 12 **Foglio 22, mapp. 235, sub. 736, C/6** - prezzo base euro 31.920,00
n. 13 **Foglio 22, mapp. 235, sub. 737, C/6** - prezzo base euro 19.380,00
n. 14 **Foglio 22, mapp. 235, sub. 738, C/6** - prezzo base euro 20.520,00
n. 15 **Foglio 22, mapp. 235, sub. 739, C/6** - prezzo base euro 52.972,00
n. 16 **Foglio 22, mapp. 235, sub. 740, C/6** - prezzo base euro 49.096,00

Prezzo base complessivo del lotto unico € 4.965.604,00 (euro quattromilioninovecentosessantacinqueseicentoquattro//00). Non saranno accettate offerte inferiori al 75% del prezzo base: **offerta minima d'acquisto € 3.724.203,00 (euro tremilionisettecentoventiquattroduecnetotre//00). Rilancio minimo € 5.000,00.**

La descrizione dei beni compresi in ciascun lotto in vendita si trova in calce al presente avviso.

Modalità e Condizioni:

1) **Le offerte d'acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematica, dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno 26 gennaio 2027**: la presentazione dovrà essere effettuata 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 GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, che **opererà con il proprio portale gorealbid.it**, 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, di persone giuridiche o altri enti, con il legale rappresentante), salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex art. 579 ultimo comma c.p.c. (*offerta per persona da nominare),* o art. 571 primo comma c.p.c. (*offerta con procura rilasciata ad avvocato*). In ipotesi di offerta presentata da due o più persone il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare ai sensi dell'art. 12 commi 1 e 2 DM 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*);
i) L'importo versato a titolo di cauzione;
l) La data, l'orario e il n. di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di 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 andranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

L'offerente dovrà altresì dichiarare di avere preso visione della perizia di stima e delle relative integrazioni pubblicate con il presente avviso

Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non gli risulti attribuito il codice fiscale, 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.

Cauzione: il bonifico per il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato sul conto corrente acceso presso Banco di Desio e della Brianza filiale di Milano Via Santa Sofia, intestato *RG 31754/2021-RGE 2596/2014 Tribunale Milano Procedura Esecutiva Immobiliare* mediante

IBAN IT93G0344001615000000003346

nella causale indicare "*RG 31754/2021 Tribunale di Milano lotto unico* "

Il bonifico per la cauzione (come scritto pari al 10% del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata) dovrà essere effettuato in tempo utile da consentire l'accredito sul conto corrente della procedura entro il giorno e l'ora fissati per la gara, per consentire le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta all'apertura della busta telematica. **Se il bonifico non risulterà accreditato nel giorno e nell'ora fissati per l'apertura della gara, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.**

2) **All'offerta dovranno essere allegati**:
   a) copia della contabile che attesta il versamento della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura;
   b) se l'offerente è **persona fisica**: copia del documento d'identità e del codice fiscale; se cittadino extra UE anche copia del permesso di soggiorno.
   L'offerente dovrà indicare nell'offerta il proprio stato civile e il regime patrimoniale (separazione dei beni o comunione dei beni): se coniugato -o unito civilmente- in regime di comunione legale dei beni, andrà allegata anche copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
   Se ha in atto una 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 l'offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà allegare copia di dichiarazione in tal senso rilasciata dall'altro coniuge e autenticata da pubblico ufficiale;
   c) se l'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 **persona giuridica**: visura camerale aggiornata (estratta non oltre i tre mesi precedenti) e copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta in uno con copia dei documenti d'identità e codice fiscale di

quest'ultimo, con copia della delibera assembleare o consiliare ove necessaria, nonché copia dei documenti d'identità e codice fiscale del legale rappresentante;

e) se gli offerenti sono **più persone**: copia -anche per immagine- della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerente conferisce **procura a terzi per la presentazione dell'offerta**, il mandatario dovrà essere un avvocato munito di procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, da allegare in copia -anche per immagine- in uno con la copia dei documenti d'identità e codici fiscali di entrambi i soggetti

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.

3) **L'offerta di acquisto corredata della documentazione indicata non potrà essere accettata se perviene oltre il termine sopra stabilito (ore 13.00 del 26 gennaio 2027), se l'offerta è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta del lotto di riferimento o se l'offerente versa la cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo offerto, come sopra indicato.**

4) **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 delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.**

5) Il giorno **27 gennaio 2027 alle ore 14,30 si svolgerà l'udienza per la vendita senza incanto telematica con modalità asincrona** per deliberare sulle offerte: il professionista delegato procederà all'esame delle offerte pervenute tramite il portale del gestore della vendita telematica.

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. **Il rialzo minimo per ogni rilancio è di € 5.000,00**.

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 (pec) 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.

Modalità di aggiudicazione

A) 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.

B) in caso di pluralità di offerte:

- si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente 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 partirà dall'offerta più alta e 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.

Nell'ipotesi in cui **un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario *per persona da nominare***, dovrà dichiarare al delegato entro 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 precedente alla vendita stessa, ovvero trasmettere al delegato via pec

detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza il trasferimento del bene sarà in favore dell'avvocato.
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.

6) Entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura, dedotta la cauzione: **a) il residuo prezzo; b) l'importo delle imposte e delle spese necessarie per il trasferimento; c) la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge**, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Il suddetto termine di 120 giorni non può essere oggetto di richieste di proroga.
Nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
Ai fini della normativa antiriciclaggio, l'aggiudicatario al momento del saldo del prezzo e ai sensi dell'art. 585 comma IV c.p.c., dovrà rendere dichiarazione scritta secondo quanto previsto dall'art. 22 DLgs n. 231 del 21 novembre 2007.
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 altresì 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 relative al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).
Ove il prezzo non venisse pagato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. Se il prezzo della successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione decaduta, il primo aggiudicatario resosi inadempiente potrà essere condannato al versamento della differenza del prezzo ex art. 587 c.p.c.

7) 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.

8) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:
gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e nello stato in cui si trovano indicati nella perizia 12.12.2016, successiva integrazione 19.1.2023 e chiarimenti alla CTU 12.6.2025, redatte dallo stimatore, Arch. Valeria Armani, da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte (ivi comprese le indicazioni circa la regolarità urbanistico-edilizia, catastale, certificazioni e autorizzazioni esistenti, nonché ogni altra informativa sugli immobili); la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano -anche in

relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni- con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

VINCOLO DEL MINISTERO DELLA CULTURA: si precisa che le unità immobilari poste in vendita con il presente avviso, sono parte di un complesso denominato "Villa Castellana" sul quale, con decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 12.10.1979, notificato il 12.11.1979 e trascritto presso la competente Conservatoria il 12.12.1979, è stato imposto il vincolo di tutela per beni di interesse particolarmente importante.

Il vincolo non impedisce la vendita dei beni, ma comporta il diritto di prelazione su di essi da parte dello Stato e per esso del Ministero della Cultura e quindi la necessità di espletare gli incombenti di cui all'art. 59 e ss Dlgs n. 42 del 2004: pertanto il decreto di trasferimento che verrà emesso, dovrà essere oggetto di denuncia al Ministero della Cultura -presentata alla Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano competente per il luogo ove si trovano i beni- il quale potrà esercitare la prelazione nei 60 giorni successivi, decorsi i quali senza che la prelazione sia stata esercitata, la condizione sospensiva si considererà avverata e il decreto di trasferimento diverrà definitivo. La denuncia al Ministero, ai sensi dell'art. 59 cit. compete all'acquirente.

Risulta trascritta convenzione amministrativa ventennale per diritto di visita all'area - in quanto beni restaurati con il contributo dello Stato - convenzione scaduta e che non risulta rinnovata.

Gli immobili vengono posti in vendita 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 per 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

9) L'aggiudicatario, ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche e a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, potrà richiedere -ove ne ricorrano i presupposti- che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (cd. prezzo-valore), indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.

10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: tali gravami saranno cancellati a spese e cura della procedura.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice o Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice 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.

12) **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 (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.

L'avvocato delegato è altresì nominato custode giudiziario.
Le richieste di visita all'immobile dovranno essere formulate tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche -PVP- del Ministero della Giustizia **portalevenditepubbliche.giustizia.it**, come meglio spiegato nella sezione *"FAQ"* del predetto portale 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 assicurare l'esatta identificazione.
Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Pubblicità come da disposizioni del Giudice in data 2 febbraio 2026
Un estratto dell'ordinanza di vendita sarà pubblicato:
- sul Portale delle Vendite Pubbliche portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- sui quotidiani: La Repubblica-edizione Milano; Corriere della Sera-edizione Lombardia; Vivi Milano;
- sui siti internet: www.entietribunali.it; www.immobiliare.it; www.aste.immobiliare.it; https://milano.repubblica.it; www.trovocasa.corriere.it; www.trovoaste.it; www.astalegale.net.
  Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

L'unità immobiliare non risulta essere parte di un Condominio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) VIA ALLA CASTELLANA 3 (il numero in corsivo che precede i dati catastali si riferisce al numero identificativo di ciascuna unità, come indicato negli elaborati peritali e nell'ordinanza di delega):

LOTTO UNICO:

- **N. 4 appartamenti su più livelli cielo/terra uso residenziale** censiti al N.C.E.U del Comune di Cernusco Sul Naviglio come segue:

N.1 - **Foglio 22; mapp. 28; sub 720 e mapp. 235; sub. 701 (uniti tra loro)** - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/2; cl. 2; consistenza vani 13;

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario mapp. 28 area in uso esclusivo e mapp. 235 sub. 701 area in uso esclusivo - prop. a.u.i.u. - cortile comune sub. 719 - prop. a.u.i.u.

n. 2 - **Foglio 22; mapp. 28; sub 721** - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/2; cl. 2; consistenza vani 12,5; sup. cat. Tot. mq 347; rendita € 1.839,88.
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario a.u.i.u. - area in uso esclusivo - ingresso comune - cortile comune sub. 719 - ballatoio comune e a.u.i.u.

N.3 - **Foglio 22; mapp. 28; sub 722** - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/2; cl. 2; consistenza vani 15,5;
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario ingresso comune - area ad uso esclusivo e prop. Mapp. 236 - prop. a.u.i.u. - cortile comune sub. 719 e ballatoio comune

N. 4 - **Foglio 22; mapp. 28; sub 723** - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/10; cl. 3; consistenza vani 12,5;
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario cortile comune sub. 719 - prop. a.u.i.u. - prop. Mapp. 27 - enti comuni sub. 719 e prop. a.u.i.u.

- **N. 11 Autorimesse (boxes e posti auto)**, censiti al N.C.E.U del Comune di Cernusco Sul Naviglio come segue:

N. 6 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 730** - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 15;
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario sub. 729 - terrapieno - sub. 731 - corsello box sub. 703.

N. 7 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 731** - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 23;
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario sub. 730 - terrapieno - rampa d'accesso - corsello box sub. 703.

N. 8 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 732** - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 13;
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - terrapieno - mapp. 28 sub. 719 - sub. 733.

N. 9 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 733** - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 13;
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 732 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 734.

n. 10 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 734** - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 13; sup. cat. Tot. mq 15; rendita € 42,97.
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 733 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 735.

n. 11 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 735** - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 23; sup. cat. Tot. mq 26; rendita € 76,02.
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 734 - mapp. 28 sub. 719 - passaggio pedonale sub. 703.

N. 12 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 736** - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 26;
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - passaggio pedonale sub. 703 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 737.

N. 13 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 737** - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 15;
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 736 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 738.

N. 14 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 738** - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 15;
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 737 - mapp. 28 sub. 719 - terrapieno - alla proprietà mapp. 24

N. 15 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 739** - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 36;
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario ente comune sub. 702 - sub. 740 - corsello box sub. 703 - terrapieno.

N. 16 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 740** - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 34;
Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario ente comune sub. 702 - sub. 741 - corsello box sub. 703 - sub. 739.

Tutti i beni in vendita sono inseriti in più ampio complesso immobiliare (non costituito in condominio); ai beni del lotto, per garantire ai futuri acquirenti il regolare transito pedonale e veicolare, compete la proporzionale quota di proprietà indivisa delle aree di transito piano stradale e interrato e delle seguenti porzioni :

Catasto fabbricati:
*n.17 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 743** - p. T - Cat. Area urbana; consistenza mq 264.*
*n.18 - **Foglio 22; mapp. 28; sub 719** - Via alla Castellana- p. T - 1 -2 - S1 (bene comune non censibile).*
*n.20 - **Foglio 22; mapp. 235; sub 703** - S1 (bene comune non censibile).*

Catasto Terreni:
*n.25 - **Foglio 22; mapp. 222**; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.00.53 - R. Dominicale Euro 0,52 - R. Agrario Euro 0,51*
*n.26 - **Foglio 22; mapp. 250**; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.40.95 - R. Dominicale Euro 4,83 - R. Agrario Euro 4,73*
*n.27 - **Foglio 22; mapp. 251**; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.16.72 - R. Dominicale Euro 16,32 - R. Agrario Euro 15,98*
*n.28 - **Foglio 22; mapp. 261**; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.03.60 - R. Dominicale Euro 3,51 - R. Agrario Euro 3,44*
*n.29 - **Foglio 22; mapp. 28**; qualità ente urbano - ha 00.21.73*
*n.31 - **Foglio 22; mapp. 223**; qualità ente urbano - ha 00.00.70*
*n.32 - **Foglio 22; mapp. 224**; qualità ente urbano - ha 00.00.25*
*n.33 - **Foglio 22; mapp. 260**; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.06.35 - R. Dominicale Euro 6,20 - R. Agrario Euro 6,07*

*n.34 - **Foglio 22; mapp. 262**; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.06.15 - R. Dominicale Euro 6,00 - R.*
*n.35 - **Foglio 22; mapp. 62**; qualità rel acc com - cl 1 - ha 00.02.60*
*n.36 - **Foglio 22; mapp. 252**; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.05.38 - R. Dominicale Euro 5,25 - R.*
*n.37 - **Foglio 22; mapp. 27**; qualità ente urbano - ha 00.08.60. Non intestato*

STATO OCCUPATIVO: **le unità immobiliari uso abitativo (*nn.1,2 e 3*) sono occupate dall'esecutato e dalla sua famiglia; l'appartamento uso ufficio (*n. 4*), è in fase di liberazione.**

Conformità urbanistico-edilizia: il perito dichiara nessuna difformità (punto 4.3 perizia 12.12.2016)
Conformità catastale: il perito dichiara nessuna difformità (punto 4.3 perizia 12.12.2016)

Si precisa che nella perizia 12.12.2016 il perito dichiara che i fabbricati originari, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967. Nell'integrazione di perizia 19.1.2023, il perito ha dato atto che la costruzione degli immobili è stata realizzata in data successiva al 1° settembre 1967.

Successivamente gli immobili sono stati oggetto delle seguenti procedure edilizie:
- Istanza del 25.07.2002 n. 38492 e successive integrazioni per ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione.
- Concessione Edilizia n. 151/2002.
- DIA del 31.10.2003
- Istanza del 20.02.2006 n. 9905 e successive integrazioni per variante alla Concessione Edilizia n. 151/2992 e DIA 31/10/2003
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.27/2006
- Istanza del 15.02.20013 n. 8139 e successive integrazioni
- Provvedimento di Permesso di Costruire in Sanatoria del 27.12.2013 n. 08/2013 per varianti al P.C. in sanatoria n.27/2006 del 24.07.2006 consistente in lievi modifiche interne e di facciata.
- Dichiarazione di Agibilità del 04.03. 2016 in riferimento al Permesso di Costruire in sanatoria prot. n. 08/2013 del 11.12.2013. (punti 7.2 e 7.3 perizia 12.12.2016).

Si richiama quanto precisato al punto 8) del presente avviso sulla presenza di vincolo imposto dal Ministero della Cultura sui beni oggetto della vendita.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nelle relazioni peritali delle quali l'offerente deve espressamente dichiarare di avere preso visione, inserendo la dichiarazione nell'offerta.
Gli interessati all'acquisto possono acquisire ulteriori informazioni contattando il Custode Giudiziario e Professionista delegato Avv. Maria Cristina Delfino con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22 (tel. 02 794185 ed email: procedure@avvocatodelfino.it)
Milano, 26 ottobre 2026
Il Professionista Delegato
Avv. Maria Cristina Delfino

