Avv. Francesco De Zuani
20121 Milano - Via Festa del Perdono 1
Tel.: 02.87236666 - 02.87236868
PEC: francesco.dezuani@milano.pecavvocati.it
E-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA CARNEVALE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **833/2025 R.G.E.**, l'avv. Francesco De Zuani con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Ida Carnevale, alle operazioni di vendita, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita delle seguenti unità immobiliari costituenti il lotto unico:

in Comune di **Bareggio (MI)**, **via Fratelli Bandiera n. 67** (catastalmente via Milano n. 71), appartamento al piano primo composto due locali oltre cucina e servizi avente accesso dal piano terra tramite ingresso e vano scala in proprietà esclusiva, con annesso vano di cantina e pertinenziale box ad uso autorimessa entrambi posti al piano primo interrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **4**, particella **1023**, subalterno **719**, via Milano n. 71, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 85 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita 395,09 Euro - l'appartamento ed il vano di cantina;

-foglio **4**, particella **1023**, subalterno **736**, via F.lli Bandiera piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita 46,48 Euro - il pertinenziale box ad uso autorimessa.

Coerenze dell'appartamento al piano primo da Nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà di terzi per due lati, prospetto su via Milano, prospetto su via Fratelli Bandiera e prospetto su enti comuni ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

Coerenze del vano di ingresso al piano terra da Nord in senso orario: locale comune contatori gas, altra unità immobiliare per due lati e la via Fratelli Bandiera da cui si accede.

Coerenze del vano di cantina da Nord in senso orario: piccolo andito comune, corsello comune da cui si accede, box al subalterno 736 e vano cantina di proprietà di terzi.

Coerenze del box ad uso autorimessa da Nord in senso orario: cantina di proprietà di terzi, vano di cantina al subalterno 719, corsello comune da cui si accede, terrapieno sottostante la via Fratelli Bandiera e tarrapieno sottostante la particella 228.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato arch. Barbara Marchesi.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **16 febbraio 2027** alle **ore 12,00** con collegamento al sito internet "*www.astetelematiche.it*" gestito da "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a." in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **Euro 139.000,00 (centotrentanovemila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara pari ad **Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**.

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile. Al fine di visitare l'immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo.

Le offerte da depositare **entro le ore 13,00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara, andranno 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:

-i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

-l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

-il numero o altro dato identificativo del lotto;

-la descrizione del bene;

-l'indicazione del referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-**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);

-l'importo versato a titolo di cauzione;

-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 undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

-il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui 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*.

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente aperto presso la Banca Patrimoni Sella & C. s.p.a. intestato a: "***TRIBUNALE DI MILANO - SEZ. ESEC. IMMOB. R.G.E. 833/2025"***, utilizzando il seguente codice **IBAN**: **IT 95 W 03211 01601 052303380760** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà

essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

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;

-in caso di soggetto offerente minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno

c) 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;

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

d) 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;

-in caso di offerta formulata da più persone,

e) 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;

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

f) 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto 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.

L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il giorno 16 febbraio 2027 a partire dalle ore 12,00.

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 trenta 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.

Offerta minima pari ad **Euro 104.250,00** (**centoquattromiladuecentocinquanta/00**).

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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e 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 l'offerta.

La gara, che si svolgerà in **modalità telematica asincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e **avrà la durata di ventiquattro ore**.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, con il rilancio minimo pari ad **Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**.

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.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque 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 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 a mezzo posta elettronica certificata 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'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti bonifici bancari eseguiti a beneficio del conto corrente aperto presso la Banca Patrimoni Sella & C. s.p.a. intestato a: "*TRIBUNALE DI MILANO - SEZ. ESEC. IMMOB. R.G.E. 833/2025",* utilizzando il seguente codice IBAN: IT 95 W 03211 01601 052303380760.

L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo del prezzo e delle spese, dovrà consegnare presso lo Studio del professionista delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f).

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.

Si fa presente che, per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode

giudiziario 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.

***

Gli immobili sopra descritti vengono messi in vendita al prezzo come liberi.

Per quanto riguarda la presenza di contratti di locazione aventi ad oggetto i suddetti immobili, si riporta quanto dichiarato dall'esperto arch. Barbara Marchesi nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati ha dichiarato: "*Esistenza contratti di locazione: in attesa di riscontro Agenzia Entrate. Con riserva di integrazione*".

A tale riguardo, al momento di redazione del presente avviso non risulta essere stata depositata l'integrazione della relazione di stima.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto con lo Studio del custode giudiziario al fine di rendersi edotti in merito all'esito della richiesta formulata dall'esperto ai competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Secondo quanto rilevato in sede di sopralluogo, si informano gli interessati all'acquisto che l'appartamento risultava abitato dalla debitrice esecutata.

Si dà atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione dello stabile ove sono ubicati gli immobili è avvenuta in data successiva al 1° settembre 1967.

A tale riguardo, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella relazione tecnico - estimativa: *"7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia): il complesso immobiliare di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato negli anni 2000 a seguito di demolizione di vecchi fabbricati preesistenti, dalla società immobiliare "omissis".*

A seguito di istanza accesso atti edilizi presentata dalla scrivente presso gli uffici competenti del Comune di Bareggio, nonché di numerosi solleciti agli stessi, gli stessi hanno rivenuto quanto segue:

-Comunicazione inizio attività per demolizione vecchi fabbricati e costruzione edificio residenziale, negozi e box del 28.05.2002 prot. 14258/02 pratica 34/02, con integrazioni documentali;

-Denuncia di inizio attività del 10.11.2004 prot. 24523 per recupero sottotetto negozi e diversa distribuzione interna degli appartamenti;

-Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria (in sostituzione di precedente domanda del 10.01.2007) per opere eseguite in difformità alla Dia relative modifiche rete acque bianche e superficie drenante) del 12.02.2007 con emanazione del PDC in sanatoria in data 19.02.2007 - protocollo 11176/07 del 14.05.07 (pratica 20 n. 84/04);

-Variante finale del 19.06.07 prot. 14947/07;

-Certificato di Agibilità PE 84/2004 rilasciato in data 18.03.2008 Prot. 8103/2008 vista la domanda presentata in data 08.03.2008 prot. 6968 dalla società immobiliare "omissis- i seguenti immobili come segue:

Foglio	Mappale	Subalterno	Destinazione uso
4	1023	702 e 703	NEGOZI E BOTTEGHE
4	1023	da 704 a 712	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4	1023	713 e 714	MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
4	1023	da 716 a 719	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4	1023	da 720 a 733	AUTORIMESSA
4	1023	da 736 a 755	AUTORIMESSA

stralcio agibilità

note: si evidenzia che il reperimento della documentazione edilizia e urbanistica presso gli uffici tecnici competenti ha richiesto tempi prolungati e ripetuti solleciti, Il materiale trasmesso in formato digitale è risultato parcellizzato, non completo e di complessa consultazione e fruibile solo a seguito di successive e mirate richieste di integrazione documentale, atteso anche il travagliato iter burocratico, oggetto di diverse integrazioni, sostituzioni, archiviazioni. L'esame della conformità urbanistico-edilizia del complesso si basa unicamente sui documenti elettronici forniti dai tecnici comunali, pervenuti in modo disordinato, parcellizzato e a seguito di ripetuti solleciti e integrazioni documentali richieste. Considerata la gestione "disordinata" della pratica da parte dell'ufficio preposto, la scrivente non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti".

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si riporta quanto dichiarato dal predetto esperto nella perizia di stima: "*7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica: alla data del sopralluogo i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali e alle pratiche edilizie (tenendo conto delle sempre possibili tolleranze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)*".

Si richiama altresì quanto accertato dal succitato esperto nella summenzionata perizia di stima: "*2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne. Le unità immobiliari in*

oggetto sono poste in un complesso condominiale denominato Condominio "Via Milano 67/69" edificato nei primi anni 2000 con cortile interno, attività commerciali al piano terra e un piano seminterrato a destinazione boxes. L'unità residenziale in oggetto è posta nella porzione di corpo di fabbrica in posizione angolare tra la Via Milano e Via F.lli Bandiera, occupa parte del primo piano sottotetto (con vano di ingresso esclusivo al piano terreno sulla via F.lli Bandiera) con attività commerciali al piano terreno…. Dal sommario esame a semplice vista, si presenta ordinarie condizioni di manutenzione e di conservazione. Si rilevano al piano seminterrato boxes segni di infiltrazioni d'acqua e scrostamenti intonaci a soffitto.

CORPO A - sub. 719. L'unità in oggetto è composta da vano di ingresso esclusivo al piano terreno con vano scala di accesso al terrazzo loggiato al piano primo sottotetto dal quale si accede all'unità composta da locale giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno finestrato, due locali camere, con annessa cantina pertinenziale al piano seminterrato…..

Corpo B - sub. 736. Vano autorimessa posto al piano seminterrato, con accesso carraio da rampa sulla via F.lli Bandiera. Pavimento in piastrelle di cemento e serranda di tipo basculante in metallo ad apertura manuale, dotato di luce elettrica. Si rilevano a soffitto segni di pregresse infiltrazioni d'acqua e scrostamenti intonaci".

Si riporta infine quanto appurato dall'esperto alle pagine otto e nove della predetta relazione di stima: "*4.2. cronistoria al ventennio. La -omissis- ebbe ad acquistare la piena proprietà di fabbricati di vecchissima costruzione, tra loro adiacenti, come segue:*

-con atto di compravendita in data 18.12.1981 ….immobili insistenti sul fg. 4, mappali 297 e 488;

-con atto di compravendita …. del 24/06/2002 ….immobili insistenti sul fg. 4 mappale 298. A seguito di demolizione dei vecchi fabbricati e di edificazione sull'area del complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto, i mappali 297, 298 e 488 furono soppressi in favore dell'attuale mappale 1023 di cui al Tipo Mappale del 02/10/2006 Pratica n. MI0575930 in atti dal 02/10/2006 (n. 575930.1/2006)".

Riguardo alla certificazione energetica, si fa presente che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che l'immobile costituente il lotto unico sopra indicato viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano altresì gli interessati all'acquisto che 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si fa comunque avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "*https://portalevenditepubbliche.giustizia.it*", sui siti internet "*www.entietribunali.it*" "*www.aste.immobiliare.it*", "*www.immobiliare.it*", "*https://milano.repubblica.it*" (ove gli avvisi dovranno essere accessibili tramite motore di ricerca attraverso uno spazio fisso e dedicato in "*home page"*), "*www.trovoaste.corriere.it" "www.trovocasa.corriere.it", "www.astalegale.net"* si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, dell'avviso di vendita, della perizia di stima con gli allegati, delle planimetrie catastali e delle fotografie.

Inoltre, un estratto dell'avviso sarà pubblicato anche sui quotidiani "*Repubblica - edizione Milano*", "*Corriere della Sera edizione Lombardia*" e "*Vivi Milano*".

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.
Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 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.

Avv. Francesco De Zuani
20122 - Milano, via Festa Del Perdono 1
Per informazioni:
Tel.: 02.87236666 - 02.87236868
E-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato
e Custode Giudiziario
Avv. Francesco De Zuani

Firmato digitalmente da:
FRANCESCO DE ZUANI
Data: 16/11/2026 17:06:34