

N. 436/2025

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 436/2025

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ASINCRONA**

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

L'Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana, 3 tel. 025511474, email astegiu-diziarie@avvocatogiliberti.it, professionista delegato e custode giudiziario;

- Visto il provvedimento del G.E. in data 20/04/2026;

AVVISA

che il giorno **15/09/2026, alle ore 15:00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, Via Fontana 3, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** - con collegamento al portale del gestore delle vendite designato ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL e tramite il sito web dedicato www.fallcoaste.it, del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al seguente lotto unico:

- a) In Comune di **Milano (MI) Via Asiago n. 55**, Appartamento posto al PT della scala B, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno, bagno e annessi cantina e n. 2 box autorimessa al PS2.
- b) L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa 82,56 mq commerciali, il box sub 115 circa mq. 16 e il box sub 116 circa mq. 17.
- c) Per le caratteristiche degli immobili, lo stato effettivo dei beni e ogni altro dettaglio utile si fa riferimento alla perizia dell'Arch. Elisabetta Nicoletti in data 11/03/2026 che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
- d) **SI FA PRESENTE INOLTRE CHE TRA LA DATA DELLA PERIZIA E LA DATA DELLA VENDITA GLI IMMOBILI POTREBBERO ESSERE STATI OGGETTO DI MODIFICHE NON AUTORIZZATE, DANNEGGIAMENTI E/O ASPORTI, PERTANTO LO STATO DI FATTO DI PERIZIA POTREBBE NON COINCIDERE CON LO STATO DI FATTO EFFETTIVO.**
- e) Gli immobili sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), come segue:
 - i) **L'appartamento con cantina (corpo A in perizia):** Foglio **148**, Particella **585**, Sub

22; VIA ASIAGO n. 55 Scala B Piano T-S2; Z.C. 3, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4; sup. catastale Tot. 68 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 62 mq.; rendita € 537,12.

Coerenze (come rilevate in perizia a p. 3 § 1.3):

- **dell'appartamento:** a.u.i. e cortile comune e pianerottolo comune. scale comuni e pianerottolo comune e passaggio esterno comune, enti comuni e a.u.i., a.u.i..
- **della cantina:** Enti comuni, a.u.i., corridoio comune e a.u.i..

ii) **il box sub 115 (corpo B in perizia):** Foglio **148**, Particella **585**, Sub **115**; VIA ASIAGO n. 55 Piano S2; Z.C. 3, Cat C/6; classe 7, consistenza 14 mq.; sup. catastale Tot. 16 mq.; rendita € 81,70.

Coerenze (come rilevate in perizia a p. 4 § 1.7), da nord in senso orario: Corsello comune, a.u.i., enti comuni, a.u.i. sub 116 di proprietà.

iii) **il box sub 116 (corpo C in perizia):** Foglio **148**, Particella **585**, Sub **116**; VIA ASIAGO n. 55 Piano S2; Z.C. 3, Cat C/6; classe 7, consistenza 15 mq.; sup. catastale Tot. 17 mq.; rendita € 87,54.

Coerenze (come rilevate in perizia a p. 4 § 1.11), da nord in senso orario: Corsello comune, a.u.i. sub 115 di proprietà, enti comuni, a.u.i.

f) Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (pag. 10 della perizia, § 7 e ss. cui si rimanda per una completa descrizione), di cui si riporta uno stralcio:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **non preesisteva** alla data **del**

31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942) e del **1° settembre 1967**.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Istanza di Permesso di Costruire del 11/08/2005 PG 813719/2005 progr 8270/2005
- DIA del 27/04/2006 PG 407415/2006 prog 3244/2006 - demolizione fabbricati esistenti
- Parere di conformità - VV.F. n 352979 del 30/06/2006
- DIA del 07/07/2006 PG 673996/2006 prog 5636/2006 – nuova costruzione
- DIA del 11/08/2006 PG 793546/2006 prog 6841/2006 – variante non essenziale
- DIA del 18/10/2006 PG 979571/2006 prog 8530/2006 – variante non essenziale
- DIA del 17/07/2007 PG 652524/2007 prog 6230/2007 – nuova costruzione
- DIA del 24/07/2008 prog 6345/2008 – nuova costruzione
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 24/10/2008 PG 834112/2008 - lavori ultimati in data 22/10/2008 - Il certificato di agibilità non risulta rilasciato.
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 30/06/2016 PG 348890/2016 prog 12710/2016 - recupero sottotetti a fini abitativi.

7.2. Conformità urbanistica

CORPO A – appartamento con cantina

Verificata – **conforme**

CORPO B – autorimessa sub 115

Verificata – **conforme**

CORPO C – autorimessa sub 116

Verificata – **conforme**

7.3. Conformità edilizia

CORPO A – appartamento con cantina

Verificata – **conforme**

CORPO B – autorimessa sub 115

Verificata – **non conforme:** unito al sub 116

CORPO C – autorimessa sub 116

Verificata – **non conforme:** unito al sub 115

7.4. Conformità catastale

CORPO A – appartamento con cantina

Verificata – **conforme**

CORPO B – autorimessa sub 115

Verificata – **non conforme:** unito al sub 116

CORPO C – autorimessa sub 116

Verificata – **non conforme:** unito al sub 115

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio/catastale per i 2 box di cui ai sub 115 e 116, tra un minimo di € 1.000,00 ed un massimo di € 3.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

g) Quanto alle spese condominiali (perizia pag. 9 § 6 e ss.), l'immobile risulta essere amministrato dallo Studio Legale Avv. Ruggero Armani, Corso Buenos Aires, 79, 20124 Milano - che ha fornito, tra le altre, anche le informazioni che seguono:

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

ultimo preventivo 23/24, da consuntivare, totale richiesto delle tre unità

€ 2.189,33;

anno 24/25 richiesto quali rate anticipate, sempre da consuntivare, € 1.344,06

€ 787,92 (importo preventivato per la gestione 2025/26, esclusa acqua a consumi).

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna**

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima:

gestione 23/24 € 1.075,06 comprensivi del saldo parzialmente pagato del 22/23;

gestione 24/25 € 1.344,06

debito totale maturato dall'esecutato **€ 2.419,12**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

h) Il bene è sprovvisto di APE/ACE.

i) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).

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

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

- k) 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 dei beni.
- l) **Le richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (<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.
- m) Per ciascun Lotto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sotto indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sotto determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- n) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- o) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
- p) Stato occupativo dell'immobile: **OCCUPATO DA TERZI SENZA TITOLO.**

Prezzo base:

€ 340.000,00 (Euro Trecento quarantamila/00).

Offerta minima:

€ 255.000,00 (Euro Duecento cinquantacinquemilla/00).

ooo ooo ooo

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. **Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** dovranno essere depositate le offerte di acquisto;
2. 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.

3. 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.
4. 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 ultimo caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
5. L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art. 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
 - a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale 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 professionista delegato;
 - g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in **120 giorni** (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
 - i) l’importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell’apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l (elle);
 - n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
 - o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento;
 - quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization;
 - Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **“PROC. ESEC. RGE 436/2025 - TRIBUNALE DI MILANO”**,

codice IBAN: IT53Y0503601600CC0851570545, per un importo pari al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto, e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

6. 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;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) **se l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della **procura NOTARILE** rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta **per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;**

f) **se l'offerta è presentata da avvocato**, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura

8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

9. **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.;

10. **In caso di pluralità di offerte:**

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

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

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

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

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 5.000,00**.

11. 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.

12. Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), dovrà essere effettuato entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione e sarà depositato sul conto corrente intestato a: **"PROC. ESEC. RGE 436/2025 - TRIBUNALE DI MILANO"**. Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato entro **20** giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il suddetto termine per il deposito di **120 giorni** dall'aggiudicazione è **perentorio, NON prorogabile, NON soggetto alla sospensione feriale** e si applica anche alla **consegna al delegato della dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c.**, cosicché, se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa.

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

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e

poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio di questi gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (§ 6, lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

13. 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.
14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.
15. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.
16. **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 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.

PUBBLICITÀ

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

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

Sono altresì disposti i seguenti ulteriori adempimenti, che non costituiscono pubblicità ai sensi

dell'art. 490 c.p.c.:

3. affissione di un cartello recante la dicitura "VENDESI", con la sola descrizione tipologica dell'immobile (ad es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode giudiziario;
 4. invio, da parte del delegato, di una comunicazione e-mail all'amministratore dello stabile, ai fini dell'informativa agli altri condomini o a soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, con indicazione dei recapiti del custode giudiziario
- 2) Le richieste di visita devono essere effettuate sul portale vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, "affina la ricerca", inserendo nella apposita tendina "Tribunale di Milano" e nei campi "procedura: N. 436" "anno: 2025"
- 3) Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo email astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it o al n. telefonico 02 5511474, dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

Milano, li 12/05/26

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Giliberti