

Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge  
Via Alessandro Paoli n. 2  
20124 - MILANO  
Tel. 026691682 - Fax 0256561761  
Cellulare: 3486924552  
Email: avv.sorge@gmail.com  
PEC: manuela.sorge@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sezione Civile**  
**Giudizio di Divisione R.G. n. 39415/2025**  
**Giudice Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
**IL 23 LUGLIO 2026 ORE 13.30**

Il delegato avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge, con studio in Milano, Via Alessandro Paoli n. 2,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Maurizio Giuseppe Ciocca del 17/03/2026;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

**ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**

che in data **23 luglio 2026 alle ore 13:30**, esclusivamente da remoto, si darà inizio alle **operazioni di vendita telematica senza incanto in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche designato **“GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL”** e tramite il sito web dedicato **<https://www.gorealbid.it>**, dell'immobile pignorato – di seguito descritto–

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Nel Comune di **Comune di Cuggiono** (MI), **Via De Amicis n. 6**, piena proprietà del seguente lotto:

- **Appartamento** interno 4 disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto composto da soggiorno, cucina e servizio al piano primo e due camere, bagno, e due ripostigli sottotetto con accesso da terrazzo al piano secondo, oltre a vano cantina, interno 1, al piano interrato, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Cuggiono al foglio **8**, particella **550**, subalterno **4**, Via De Amicis n. SC, piano S1

1-2, categoria **A/2**, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, totale escluse aree scoperte 119 mq, rendita catastale **Euro 637,82=**.

**Coerenze dell'appartamento:** area cortilizia su due lati, appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune, area cortilizia comune;

**Coerenze del vano cantina:** box auto sub. 12 (Corpo 2), box auto di proprietà di terzi. corridoio comune, area cortilizia comune

- **Box auto** interno 12 posto al piano interrato di circa 29 mq., il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Cuggiono al foglio **8**, particella **550**, subalterno **12**, Via De Amicis n. SC, Piano S1, Cat. **C/6**, classe 7, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 29 mq, rendita catastale **Euro 85,37=**.

**Coerenze box:** box auto di proprietà di terzi, corsello comune, box auto di terzi e cantina al sub. 4 (Corpo 1), area cortilizia comune.

**Alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.**

\* \* \*

### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Nelle pagine 4/5/6 e 7 il perito ha dichiarato:

#### **Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Cuggiono

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 400 mt. circa dai bus linee Z621 – Z627 – Z636 - Z6746; a 550 mt. circa dal bus linea Z641.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 Km dallo svincolo dell'autostrada A4.

#### **Caratteristiche descrittive esterne**

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto si compone di 3 piani fuori terra (di cui uno sottotetto abitabile), oltre a piano interrato destinato a cantine e boxes auto; è presente area esterna, prevalentemente destinata a giardini in uso esclusivo o in proprietà di pertinenza degli appartamenti al piano terra, delimitata da recinzione esterna in ferro. L'accesso pedonale all'area comune dell'edificio avviene dal civico 6 di Via De Amicis per mezzo di cancello; attraverso un

percorso pedonale esterno, coperto da tettoia con struttura lignea, si raggiunge l'ingresso al vano scala condominiale per mezzo di porta in alluminio e vetri. E' presente accesso carraio per mezzo di cancello con doppia anta ed apertura automatica.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: struttura in legno a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: sul fronte del fabbricato rivolto verso via De Amicis sono presenti balconi a loggia con soletta in c.a. e parapetti in ferro, oltre a terrazzini a tasca con parapetti in muratura; sul fronte opposto dello stabile sono presenti balconi a sbalzo con soletta in c.a. con parapetti in ferro;
- facciate: prevalentemente con finitura in intonaco ed in parte con rivestimento in mattoni paramano;
- accesso pedonale all'area comune: cancello in ferro con anta singola a battente;
- accesso al vano scala: portone in alluminio e vetri con anta a battente;
- accesso carraia: cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatizzata;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in granito;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di C.E. del 18.02.1998.

### **Caratteristiche descrittive interne**

Corpo 1: Appartamento disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 4)

Unità immobiliare sita in Comune di Cuggiono, Via De Amicis n. 6, facente parte dello stabile condominiale denominato "Condomino De Amicis B". consistente in appartamento ad uso abitazione disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto composto da soggiorno, cucina e servizio al piano primo e due camere, bagno e due ripostigli sottotetto con accesso dal terrazzo al piano secondo, oltre a vano cantina al piano interrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno. È presente balcone al piano primo accessibile sia dal

soggiorno che dal locale cucina, avente affaccio sul fronte Ovest del fabbricato, rivolto verso area esterna comune. Al piano secondo sottotetto è presente terrazzo a tasca, rivolto sul fronte Ovest del fabbricato, accessibile dalla camera matrimoniale.

La scrivente ritiene di segnalare che i due ripostigli sottotetto, accessibili dal terrazzo a tasca al piano secondo dell'unità immobiliare, correttamente rappresentati nella planimetria catastale del bene presentata in data 13.07.1999, non risultano rappresentati negli elaborati grafici allegati alla DIA del 12.06.1999 né nelle tavole allegate alla C.E. originale del 18.02.1998.

Si precisa altresì, che, dai rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo, sono emerse discrepanze tra le altezze interne rilevate al piano secondo e quelle indicate negli elaborati grafici allegate alla P.E., visionate nel corso della visura atti (in particolare nella sezione del fabbricato allegata alla C.E. del 1998 – planimetria al piano secondo allegata alla DIA del 12.06.1999).

Per approfondimenti in merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

#### Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord e Ovest;
- porte di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera con zanzariere;
- sistema di oscuramento: persiane in legno con ante a battente;
- porte interne: in legno prevalentemente con anta a battente ad eccezione di quella del bagno al piano primo di tipo a scrigno;
- pareti: prevalentemente tinteggiare; rivestimento in ceramica nei bagni e nella parete retro-pensili della cucina;
- pavimenti: prevalentemente in parquet; in piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina;
- scala interna: struttura e rivestimento in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia installata in apposito vano nel balcone al piano primo; sono presenti radiatori in alluminio;

- acqua calda sanitaria: impianto autonomo collegato alla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: sono presenti split in soggiorno e nelle camere con macchine di generazione installate nel balcone al piano primo e nel terrazzo al piano secondo;
- bagno P.1°: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia;
- bagno P.2°: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca – si precisa che in uno dei ripostigli sottotetto è stato realizzato ambiente “lavanderia” con presenza di lavatoio e predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: locali al piano primo h. mt. 2.72; locali al piano secondo h. massima mt. 3,95, h. minima mt. 2,53;
- condizioni generali: buone/ottime.

### **Vano cantina**

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, correttamente identificata, è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in ferro. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti in blocchi di cls vibro compresso; il vano è dotato di impianto elettrico. E' presente finestra in ferro.

- altezza dei locali: h. mt. 2,48;
- condizioni generali: normali.

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub. 12)

Unità immobiliare sita in Comune di Cuggiono, Via De Amicis n. 6, facente parte dello stabile condominiale denominato “Condomino De Amicis B”. consistente in box auto posto al piano interrato. L'accesso al box in oggetto avviene da corsello comune, per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Internamente presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti in blocchi di cls vibro compresso; risulta dotato d'impianto elettrico. E' presente finestra.

- altezza dei locali: h. mt. 2,56;
- condizioni generali: normali.

\* \* \*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

A pagina 7 della perizia si legge che “da verifica effettuata nella banca dati CEER, si è rilevato che gli immobili interessati non sono censiti al catasto energetico”.

\* \* \*

### **CERTIFICAZIONE DI IDONEITÀ STATICA**

A pagina 9 della perizia, il Perito ha dichiarato che il” CIS (Certificato di Idoneità Statica): non redatto”.

\* \* \*

### **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEL COMPENDIO**

#### **IMMOBILIARE**

Alle pagine 9/10/11/12 e 13 della perizia, il Perito ha dichiarato che “la costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di C.E. del 18.02.1998.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cuggiono in:

- Tessuto consolidato residenziale – Edifici civili;
- Ambito residenziale consolidato - ARes2 (Art.12 NTA Piano delle regole);
- Sensibilità paesaggistica media – classe 3;
- Perimetrazione delle zone di iniziativa comunale orientata (IC) istituite con D.G.R. 2/08/2001 n. 7/5983 “Approvazione della variante generale al piano territoriale di coordinamento del parco Lombardo della Valle del Ticino” (art. 19, comma 2, L.R. 86/83 e successive modificazioni) rettificata dalla D.G.R. 14/09/2001, n. 6090; D.c.r. 26 novembre 2003 – n. VII/919.

L’immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell’epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico rispetto all’attuale PGT.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune. La sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso atti al Sue del Comune di Cuggiono tramite servizio telematico in data 16.04.2025 ed in data 13.05.2025 ha effettuato visura degli atti edilizi richiesti presso l’ufficio tecnico di detto Comune.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- Concessione edilizia n. 97/97 del 18.02.1998 – Prot. n. 9194

Intestazione: Gualdoni Fabrizio

Il Comune di Cuggiono rilasciava la P.E. sopra indicata per “costruzione palazzina, box e recinzioni” da realizzarsi in Via De Amicis.

Alla C.E. è allegato:

- Decreto di autorizzazione ai sensi dall'art. 7 della Legge 29/6/1939 n. 1497 rilasciato a seguito di richiesta presentata dal XXXX per l'esecuzione delle opere di cui alla C.E. in oggetto, indicata su aree ricadenti 1985 in "Zona B+C Tipo 3" secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente nel 1985.

N.B.: Si ritiene di precisare che la legge n. 1497 del 26.06.1939 riguardava la "Protezione delle bellezze naturali"

L'art. 7. in particolare, stabiliva che "I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dell'immobile, il quale sia stato oggetto nei pubblicati elenchi delle località, non possono distruggerlo né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio a quel suo esteriore aspetto che è protetto dalla presente legge. Essi, pertanto, debbono presentare i progetti dei lavori che vogliono intraprendere alla competente regia Soprintendenza e astenersi dal mettervi mano sino a tanto che non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione. È fatto obbligo al regio Soprintendente, di pronunciarsi sui detti progetti nel termine massimo di tre mesi dalla loro presentazione."

• DIA del 12.06.1999 – Prot. n. 4328

Intestazione: XXXX

La DIA sopra indicata veniva presentata per "varianti interne e di modifica dell'accesso pedonale dell'edificio di cui alla C.E. N. 97/97 del 18/02/98".

A seguito di richiesta presentata in data 7.10.1999, il Comune di Cuggiono rilasciava:

- Certificato di abitabilità in data 15.10.1999- prot. n. 7154 - relativamente al fabbricato realizzato in forza delle P.E. sopra indicate.

Alla richiesta di rilascio del certificato di abitabilità sono allegati:

- dichiarazione del D.L. relativa alla conformità delle opere rispetto al progetto approvato;

- dichiarazione dell'impresa esecutrice rispetto alla conformità della posa in opere degli isolamenti termici;

- dichiarazione di conformità delle canne fumarie e di esalazione;

- certificato di collaudo delle opere in c.a.;

- ricevuta di avvenuta dichiarazione del fabbricato urbano al catasto con allegati elaborati planimetrici e planimetrie catastali;

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 10.10.1999 inerente il bene oggetto di procedura (palazzina 2 – app. 4);

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 10.10.1999 relativo alle parti comune dell'edificio (palazzina 2);

**Conformità edilizia:**

Corpo 1: Appartamento disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 4). Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare, nella distribuzione interna dei locali oggetto della presente, risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA del 12.06.1999.

La scrivente ritiene tuttavia di precisare che, sia negli elaborati grafici allegati a C.E n. 97/97 del 18.02.1998, sia a DIA del 12.06.1999, non risultano rappresentati i due ripostigli sottotetto posti al piano secondo dell'unità immobiliare ed accessibili dal terrazzino a tasca.

Tali ripostigli sono invece correttamente rappresentati nella planimetria catastale del bene presentata in data 13.07.1999.

Si precisa altresì che, dai rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo sono emerse alcune discrepanze tra le altezze rilevate al piano secondo e quelle indicate nelle tavole allegate sia alla C.E. del 1998 (sezione del fabbricato) sia in quella allegate alla DIA del 12.06.1999.

Dalle rilevazioni metriche eseguite in loco si è rilevata una differenza di altezza di circa 15 cm maggiore rispetto alle quote riportate nelle rappresentazioni grafiche allegate alle pratiche edilizie.

Tale differenza di altezza non rientrerebbe, a parere della scrivente, tra le tolleranze costruttive consentite dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001

Il comma 1-bis dell'art. 34-bis stabilisce che "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati”

In merito alla sanabilità degli abusi, si indicano di seguito i riferimenti normativi desunti dal D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 - Decreto salva casa)

Art. 37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

Comma 1 “La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro”

Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

Comma 1 “In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32”.

Comma 5 “Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:”

...OMISSIS...

“b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a

10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Ad avviso della scrivente, le difformità rilevate inerenti alla realizzazione dei due ripostigli sottotetto e la maggior altezza dei locali rilevata al piano secondo dell'unità immobiliare, rientrerebbero nel caso sopra evidenziato (in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda), pertanto sarebbero regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria tramite tecnico abilitato, previa verifica con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Costi e oneri stimati:

- presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato Euro 2.500,00 + Iva e oneri di legge (importo minimo), oltre a sanzione (di seguito indicata) ed eventuale contributo di costruzione (da determinare in fase di presentazione della P.E. in sanatoria);
- sanzione pecuniaria quantificata nella misura variabile da un minimo di Euro 516,00 ad un massimo di Euro 5.164,00, stabilita dal responsabile del procedimento del Comune in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Importo complessivo per la sanatoria della difformità rilevate (fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune, considerando una media della sanzione pecuniaria massima prevista), si stima pertanto in un importo pari ad Euro 5.100,00 circa, oltre Iva ed oneri di legge per l'onorario del professionista incaricato.

N.B.: l'importo sopra indicato è calcolato su un importo medio delle sanzioni previste dalla vigente normativa, sommato all'onorario del tecnico; sono esclusi gli eventuali oneri richiesti dall'amministrazione comunale che possono essere determinati solo successivamente alla presentazione della domanda in sanatoria.

**Corpo 2:** Box auto posto al piano interrato (sub. 12)

Alla data del sopralluogo il box auto in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA del 12.06.1999.

### **Conformità catastale**

**Corpo 1:** Appartamento disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 4**)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto della presente risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 13.07.1999.

**Corpo 2:** Box auto posto al piano interrato (**sub. 12**).

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 13.07.1999.

La scrivente ritiene tuttavia di precisare che nella rappresentazione grafica catastale, una porzione del bene risulta destinata a "ripostiglio" diversamente da quanto concesso con la DIA del 12.06.1999 ove l'intero locale presenta destinazione unica a box auto".

\* \* \*

### **CONDOMINIO**

A pagina 9 della perizia si legge che "l'immobile è amministrato dallo Studio Fontana S.N.C. con sede in Via Brera n. 39 – Inveruno che ha fornito i dati seguenti.

Millesimi di pertinenza: € 231,000;

Spese di gestione condominiale;

Spese ordinarie annue di gestione: € 1.320 circa;

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia € 2.085,04=.

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute: € 792,00.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non redatto.

Si segnala che l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di

trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'espropriato 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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali non rilevati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no".

### **AVVERTENZA**

**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 e a quello precedente al decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con gli esecutati 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 e/o per ogni altra spesa inerente all'unità."**

\* \* \*

**Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato arch. Flavia Maria Buonaiuto** aggiornata il 7 luglio 2025 depositata telematicamente in pari data e nella cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari nonché nella cancelleria della terza sezione civile presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso e che può essere consultata unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia, rilievo fotografico e estratto di mappa sui seguenti siti: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), <https://milano.repubblica.it>, [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); nonché per estratto sui Quotidiani La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano.

\* \* \*

### **PROVENIENZA**

Gli immobili oggetto di vendita pervennero in forza di atto notarile pubblico di compravendita, rogito Notaio Patrizia Carrara in data 28.01.2000 n. 3483/1089 di repertorio, registrato a Busto Arsizio il 9.02.2000 al n. 100 Serie 2V, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09.02.2000 ai nn. 10786/7348.

\* \* \*

### **STATO OCCUPATIVO DEL BENE**

Al momento dell'accesso, il compendio immobiliare è occupato dalla proprietaria esecutata e di Lei marito: il compendio immobiliare è giuridicamente libero.

\* \* \*

L'esperimento di vendita senza incanto in modalità asincrona avrà luogo con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, per la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute, alle seguenti

### **CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA**

1. La vendita avrà luogo in unico lotto.
2. Il prezzo base è di **€. 226.500,00= (euro ottantaquattromila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 169.875,00 = (euro sessantatremila/00)** pari al 75% del prezzo base, con rilanci minimi **€. 4.000,00= (euro quattromila/00)**;

L'importo della cauzione è fissato nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **"GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. N. 39415/2025"**, aperto presso la Banca BPER, avente il seguente codice IBAN: **IT84W0538701640000049278950**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

3. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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.

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).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di

trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**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 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.**

**4.** Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide **le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$**  rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

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

**6.** 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.

**7.** Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (e quindi **entro e non oltre le ore 13.00 del 22 luglio 2026**) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

**8.** 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.

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](mailto: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:

- a)** i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale e dell’eventuale 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);

**n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

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

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*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 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.

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.

- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;
- f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

**9.** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  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 delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

**10.** Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (e quindi il 23 luglio 2026 alle ore 13:30).

\* \* \*

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**11.** Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non

esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

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

**12.** 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.

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

**14.** **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.

**15.** 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.

**16.** **1) 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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

**2) 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.

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, né nel mese di agosto.

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.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad €.  
4.000,00= (Euro quattromila/00);**

**3) in caso di assenza di offerte:**

- nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

**17.** 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 all'aggiudicazione 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.

**18.** L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura **il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico**, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

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

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento 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 presso lo studio del delegato 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 relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). L'aggiudicatario, dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

**19.** 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.

**20.** 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.

**21. 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.

\* \* \*

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Si ribadisce che gli immobili vengono 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 (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o restituzione 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, 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'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). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sottoscritto professionista delegato all'avvenuta aggiudicazione.

\* \* \*

### **SPESE CONDOMINIALI – ART. 63 DISP. ATT. C.C.**

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

\* \* \*

## **CUSTODE GIUDIZIARIO Dell'IMMOBILE – RICHIESTA DI VISITA**

### **ALL'IMMOBILE**

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (email: avv.sorge@gmail.com – telefono 348.6924552 – 02.6691682) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

**Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite il Portale Vendite Pubbliche** con 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 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.

\* \* \*

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Per informazioni: **avv.sorge@gmail.com** – telefono **348.6924552 – 02.6691682**.

Milano, li 19 maggio 2025.

Il professionista delegato  
Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge