



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. D.ssa Flaviana Boniolo**  
**Nella procedura di espropriazione immobiliare**  
**R.G.E. N. 609/2022 + 761/2024**

**Promossa da**

Creditore Procedente:



**Contro**

**Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n.196 art.174, comma 9**

la sottoscritta avv. Barbara Delfini del Foro di Milano, con studio in Milano, Via Pontaccio, 23, tel. 02/80509367 - 0331/410419;

**\* \* \* \* \***

- vista l'ordinanza di delega del G.E. D.ssa Flaviana Boniolo del 4.5.2026
- vista la perizia a firma dell'Arch. Paolo Delfino
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.

**PREMESSO ALTRESI' CHE**

ai sensi dell'art. 591 *bis* secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano, Via Pontaccio, 23, tel. 02/80509367 - 0331/410419, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **23 SETTEMBRE 2026 a partire dalle ore 11.30 e per le successive 24 ore** (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona tramite il portale "[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)" dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
il prezzo base è di **euro 112.000,00 (centododicimila/00)**  
offerta minima di **euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00)**

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, **entro le ore 13.00 del 22 SETTEMBRE 2026**. Le offerte pervenute oltre detto termine saranno inefficaci.

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 "[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)" come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti. (Per assistenza contattare il numero di telefono 02/80030021 o inoltrare una e-mail a: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net))

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 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 che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta sopra riportato e precisamente: **euro 112.000,00 (centododicimila/00)** ovvero non potrà essere inferiore **ad euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00)**, a pena di inefficacia dell'offerta medesima 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 simile) 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;
- p) di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto

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 **"PROC. ESECUTIVA IMM.RE R.G.E. N.609/2022"** – IT 04 C 05036 01600 CC0851570555 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:**

- 1) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura **"PROC. ESECUTIVA IMM.RE R.G.E. N.609/2022"**, dell'importo della cauzione;
- 2) 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.

- 3) 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 del Giudice Tutelare;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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 (€ 16,00) 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 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.**

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Gestore della vendita telematica è ASTALEGALE.NET S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è "[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)"

### **Apertura delle buste**

Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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.

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.

### **Gara tra gli offerenti**

#### **a) In caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

#### **b) In caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente 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 presentato l'offerta.

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 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.

Agli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, la cauzione verrà restituita tramite bonifico da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, previa trattenuta dei costi relativi alle commissioni bancarie.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: **€ 2.000,00**

**c) 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 a prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 c.p.c.

\* \* \* \* \*

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.

\* \* \* \* \*

L'aggiudicatario, **entro e non oltre 120 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile), a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare sul conto corrente della procedura **"PROC. ESECUTIVA IMM.RE R.G.E. N.609/2022"** 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, (che come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015 **tali oneri ammonteranno ad euro 697,84 - per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00 - ad euro 1.046,76 - per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00 - ad euro 1.395,68 - per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00**).

Si precisa in merito che ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, *"sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente"*.

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

**L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere 3, 4, 5, 6) 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 anticiclaggio) 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.

Gli importi saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario. Da tali importi verrà detratta la somma versata a titolo di cauzione.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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.

6) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

L'immobile pignorato è posto 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.

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).

7) Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

Si legge nella perizia alla pag. 8: *“Spese ordinarie annue di gestione immobile circa 1.000,00/ 1.200,00 € (stimato)...”*.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori, come da perizia allegata.

8) **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.**

\* \* \* \* \*

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### • LOTTO UNICO

In Comune di Milano, Via Ernesto Breda n. 44

#### **Piena proprietà**

Appartamento sito al piano primo, monolocale con angolo cottura, servizio igienico cieco e doppio ripostiglio. Completa la proprietà la cantina al piano interrato.

#### **RIFERIMENTI CATASTALI**

L'unità immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati del N.C.E.U. del Comune di Milano (MI) come segue:

Appartamento: Foglio **106** Particella **19** Subalterno **708**, zona censuaria 3, cat. A/4, classe 4 consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 37 mq, totale escluse aree scoperte: 37 mq, rendita catastale € 277,60, VIA ERNESTO BREDA n. 44 Piano 1-S1.

#### **Coerenze**

- dell'appartamento da nord ed in senso orario: Via Breda; proprietà di terzi; vano scala comune; bene comune ai sub. 707 e 708; proprietà di terzi.

- della cantina: cantina di proprietà di terzi, parte comune, cantina di proprietà di terzi su due lati.

Si precisa che la realizzazione di muratura in spazio comune ha incluso la cantina di proprietà. i veda in perizia le pagg. 9-10.

Il tecnico incaricato dichiara alle pagg. 3 e 5 della relazione di stima che: “(...) *all'unità immobiliare compete, come da atto d'acquisto, anche la quota di un mezzo in comproprietà con il sub. 707 dello spazio di pianerottolo identificato nel locale Catasto Fabbricati al Fg. 106, Mapp. 19, Sub. 709*”.

#### **STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE**

L'immobile è libero.

#### **ATTO DI PROVENIENZA**

Atto di compravendita del 30/01/2007 ricevuto dal Notaio Brambilla Alessandra, in Milano (MI), numero 9461/5428 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 01/03/2007 ai numeri 15263/8740.

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

Si rimanda a quanto riportato nella relazione peritale alle pag. 8-9-10-11 anche in merito ai costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi.

#### **In merito alla CONFORMITA' EDILIZIA**

Il tecnico incaricato dichiara al punto 7.2 di pag. 9) della perizia: “*In riferimento al mancato reperimento di tutta la documentazione comunale, il sottoscritto non è in grado di dichiarare la regolarità dello stesso*”.

#### **In merito alla CONFORMITA' CATASTALE**

Il tecnico incaricato dichiara al punto 7.3 di pag. 10) della perizia: “*Quanto riscontrato in loco non è conforme alla scheda catastale allegata alla presente*”.

Il tecnico incaricato dichiara altresì che “*La cantina al piano interrato non è conforme allo stato dei luoghi.*

*L'altezza dei locali indicati in scheda catastale (h cm 300) differenzia rispetto il rilevato (h cm 307)*”.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima – pubblicata sui siti internet nel prosieguo specificati, unitamente all'ordinanza di vendita – redatta dal Perito Estimatore, Arch. Paolo Delfino, da ritenersi parte integrante del presente avviso – anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### **AVVISA ALTRESI'**

Per ogni altra informazione si fa riferimento alla delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione ed alla perizia di stima pubblicate sul sito internet <http://www.portalevenditepubbliche.it>.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Milano, Via Pontaccio, 23 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il professionista delegato è altresì custode giudiziario.

#### **Quanto alle visite:**

Il Custode si rende 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.

La richiesta di visione dell'immobile deve essere effettuata per tempo e comunque almeno 10 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte, **unicamente mediante l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <http://www.portalevenditepubbliche.it>**, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale. **Viceversa non sarà garantita la visita.**

Se la richiesta di visita è presentata 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.

La scrivente Custode, informa sin d'ora che, in merito alle visite, saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Le eventuali visite all'interno dell'immobile potranno essere effettuate con ogni presidio di sicurezza sanitario, ritenuto necessario.

## PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Come da disposizioni del Tribunale Ordinario di Milano, Sezione III Civile, la pubblicità sarà effettuata almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- *pubblicazione dell'avviso sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;*
- *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.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> (ove gli avvisi dovranno essere accessibili tramite motore di ricerca attraverso uno spazio fisso e dedicato in home page), [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) , [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) , [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ;

Il professionista delegato provvederà altresì ai seguenti ulteriori adempimenti, che non costituiscono pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- *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;*
- *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.*

Milano, lì 29.6.2026

Avv. Barbara Delfini

Il Professionista Delegato