

Avv. Laura Battaglia
Corso Genova n. 14- 20123 Milano
email: avvocatolaurabattaglia@gmail.com
PEC: laura.battaglia @milano.peavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott. Carlo Stefano Boerci

Nella procedura immobiliare **R.G.E. n. 726/2025**, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Laura Battaglia con studio in Milano, Corso Genova n. 14

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA "ASINCRONA"

(primo esperimento)

La sottoscritta Avv. Laura Battaglia:

- vista l'ordinanza di delega del Giudice, Dr. Boerci del 09.07.2026;
- richiamando la predetta ordinanza in merito all'esistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h) del D.M. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura";
- visto il provvedimento di richiamo delle comunicazioni del Presidente di Sezione del 22.12.2025 e 27.01.2026 in merito alla riorganizzazione delle modalità di esecuzione della pubblicità delle vendite immobiliari;
- viste le perizie dell'Ing. Silvia Montinaro del 27.04.2026;
- visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.;

premesse che

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.

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 e 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 di trasferimento.

AVVISA

che il giorno **1 dicembre 2026 ore 15.30** in collegamento da remoto nella stanza virtuale d'asta sul portale www.astepubbliche.notariato.it si svolgerà la **vendita telematica asincrona**, ex art. 2 primo comma lettera h) del D.M. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara “ in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura”, **in due distinti lotti**, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto e diritto e nella consistenza in cui si trovano, il tutto indicato e descritto nelle relazioni di stima a firma dell'esperto stimatore nominato Ing. Silvia Montinaro, pubblicate e consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte, anche per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e per la verifica di eventuali difformità, di atto di asservimento urbanistico e di convenzione edilizie, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 47/1985 e al D.P.R. 380/2001 oltre successive integrazioni e modificazioni, delle quali qualora ne ricorrano i presupposti il futuro aggiudicatario potrà avvalersi, della **PIENA PROPRIETA' delle seguenti unità immobiliari pignorate:**

LOTTO 1

Trezzano sul Naviglio (MI) Via Benedetto Croce n. 15 scala C

Apertura offerte di acquisto ore 15.30 del 1 dicembre 2026

Prezzo base € 254.000,00

Offerta minima: € 190.500,00

Rialzo minimo in caso di gara € 4.000,00

In Comune di **Trezzano sul Naviglio (MI)**, **Via Benedetto Croce n.15 scala C**, unità immobiliare ad uso abitazione posto al piano sesto composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni, due ripostigli, due balconi oltre solaio al piano settimo.

Il tutto censito al NCEU del predetto Comune: al foglio **16**, part. **280**, sub. **26**, Categoria A/3 - Classe 8 - Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 107 mq escluse aree scoperte 105 mq, Rendita Euro 568,10 - Indirizzo Via Croce Benedetto piano 6-7.

Coerenze dell'abitazione: Nord: vano scale comune e cortile comune, cortile comune per due lati, altra proprietà, vano scale comune.

Coerenze del solaio: Nord: vano scale comune, corridoio comune, altra proprietà, tetto comune.

L'unità immobiliare è posta in vendita come LIBERA in quanto occupata dal debitore e dalla sua famiglia.

Conformità edilizia: (cfr. perizia pagina 9) – *“conformi a quanto licenziato con la variante di progetto del 25.06.1976 “.*

Conformità Catastale: (cfr. perizia pagina 9) – *“conformi alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. Si dovrà provvedere a correggere l'indirizzo dell'immobile perché risulta privo di civico e scala. Costo stimato per istanza di rettifica: Euro 300,00 “.*

Spese condominiali: ordinarie annue di gestione appartamento Euro 4.106,67.

LOTTO 2

Trezzano sul Naviglio (MI) Largo Risorgimento n. 10-13

Apertura offerte di acquisto ore 15.30 del 1 dicembre 2026

Prezzo base € 218.000,00

Offerta minima: € 163.500,00

Rialzo minimo in caso di gara € 4.000,00

In Comune di **Trezzano sul Naviglio (MI)**, **Largo Risorgimento n. 10/13**, lotto costituito da tre uffici al primo piano individuati come corpo A, B e C per un totale di circa 165 mq lordi.

Corpo A: Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) – Largo Risorgimento n.10 ufficio posto al piano primo composto da bagno e due locali. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **16**, particella **47**, subalterno **44**. Dati classamento: categoria A/10, classe U, consistenza

3,5 vani, superficie catastale 81 mq, rendita euro 1.229,17 Indirizzo: Largo risorgimento n.10, scala U, piano 1. Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Coerenze: da nord in senso orario, Largo Risorgimento, stessa proprietà al sub.705, terrazzo comune, altra proprietà.

Corpo B: Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) – Largo Risorgimento n.13 ufficio posto al piano primo composto da bagno e due locali. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **16**, particella **47**, subalterno **702**. Dati classamento: categoria A/10, classe U, consistenza 1 vano, superficie catastale 16 mq, rendita euro 351,19. Indirizzo: Largo risorgimento n.13, piano 1- dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Coerenze: da nord in senso orario, vano scale comune, altra proprietà, lastrico solare comune, stessa proprietà al sub.705.

Corpo C: Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) – Largo Risorgimento n.13 ufficio posto al piano primo composto da bagno e due locali. Il tutto censito al catasto Fabbricati del predetto Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) al foglio **16**, particella **47**, subalterno **705**. Dati classamento: categoria A/10, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale 68 mq, rendita euro 1.053,57. Indirizzo: Largo risorgimento n.13, piano 1. Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Coerenze: da nord in senso orario, terrazza comune, vano scale comune, stessa proprietà al sub.702, Largo Risorgimento, stessa proprietà al sub.44.

Con provvedimento del 9 luglio 2026, il G.E. Dr. Boerci ha emesso l'ordine di liberazione dell'immobile che costituisce il LOTTO 2 del presente avviso di vendita. Il predetto ordine di liberazione è in corso di attuazione.

Conformità edilizia (cfr. perizia pag 10 lotto 2): Corpi A, B e C: “*conformi a quanto licenziato con la D.I.A. n.47/03.*”

Conformità catastale (cfr. perizia pagg. 10-11 lotto 2): Corpi A, B e C: “*difforni dalle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. Si dovrà provvedere a correggere le schede catastali per uniformarle a quanto licenziato con la D.I.A. n.47/03 Sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica Docfa. Costi stimati: € 1.070,00 di cui € 70,00 per diritti di segreteria e € 1.000,00 per oneri professionali*”

Spese condominiali: ordinarie annue di gestione appartamento Euro 4.129,20. Morosità per Euro 7.864,74 e spese condominiali straordinarie deliberate per Euro 3.735,50.

Gestore della vendita telematica: NOTARTEL S.p.A. che opererà con il proprio portale www.astepubbliche.notariato.it

Referente della procedura: Avvocato Laura Battaglia

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare i concorrenti dovranno presentare offerta di acquisto per ciascun singolo lotto entro le ore 13.00 del 30 novembre 2026.

Il conto corrente intestato alla PEI n. 726/2025 sul quale effettuare il bonifico a titolo di cauzione, come di seguito verrà specificato, è acceso presso la B.N.L, Agenzia n. 4373 di Milano, IBAN IT 76 B 01005 01773 000000011777.

L'offerta andrà formulata 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 di invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o di 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 della scansione del documento di identità e in caso di società con indicazione della partita IVA e del certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risultano i poteri dell'offerente;
- 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 (avv. Laura Battaglia);
- g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i)** l'importo versato a titolo di cauzione;
- j)** 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);
- k)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- m)** il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- n)** la dichiarazione di avere letto integralmente la relazione di stima ed i relativi allegati e di essere pertanto edotti dello stato di fatto e di diritto (ivi compresa la situazione urbanistica, edilizia e catastale) in cui si trovano gli immobili descritti.

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% 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, pena l'inammissibilità della medesima:

- 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 di identità e del codice fiscale dell'offerente. Se il soggetto offerente 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'offerta 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (visura camerale a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta, 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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

g) 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. In caso di offerta telematica, 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.

h) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata 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 all'aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno di apertura delle operazioni di vendita.

In ogni caso, 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.

In caso di unica offerta:

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

In caso di pluralità di offerte:

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 ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

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

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

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

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

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.

i) 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) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), 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 10 giorni dall'aggiudicazione. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato.

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 ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato nel termine indicato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge.

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, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento.

m) 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.

n) Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

DISPOSIZIONI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui richiamata e trascritta.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 dare 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.

L'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate relative all'anno in corso e a quello precedente *ex art. 63 co. 2 disp. att. c.c.*

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposta 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 agenzia immobiliari) per conto di terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

PUBBLICITA'

Al presente avviso viene data pubblicità di almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di acquisto alla vendita senza incanto secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione:

- Pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;

- Pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, delle planimetrie, delle foto e della perizia relativi 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;

Milano, 27 agosto 2026

Il professionista delegato

Avv. Laura Battaglia

