

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. BOERCI

ORIGINALE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari n. **432/2025** e n. **879/2025 R.G.E.**, l'avv. Francesco De Zuani con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott. Carlo Stefano Boerci alle operazioni di vendita dell'immobile appresso descritto, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita della seguente unità immobiliare costituente il lotto unico:
in Comune di Limbiate (MB), via Pietro Maroncelli n. 3,
appartamento al piano terzo composto da due locali oltre cucina e servizi con annesso vano di cantina al piano interrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **36**, particella **76**, subalterno **9**, via Pietro Maroncelli n. 3, scala 1, piano S1-3, categoria A/3, classe 2[^], consistenza 4 vani, superficie catastale totale 57 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 56 mq rendita Euro 206,58.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: prospetto su cortile comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su via Pietro Maroncelli, unità immobiliare di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scale comuni.

Coerenze del vano di cantina da Nord in senso orario: corridoio comune da cui si accede, cantina di proprietà di terzi, terrapieno ed altra cantina di proprietà di terzi.

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

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **26 novembre 2026 alle ore 12,00** con collegamento al sito internet “*www.fallcoaste.it*” gestito da Zucchetti Software Giuridico s.r.l. in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base, ridotto di un quinto, come stabilito nell’ordinanza di delega emessa dal Giudice dell’esecuzione, è fissato in **Euro 80.000,00 (ottantamila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di Euro **1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Custode dell’immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l’occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all’acquisto alla visita dell’immobile.

Al fine di visitare l’immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo.

Le offerte da depositare **entro le ore 13,00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara, andranno formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “*Manuale Utente*” pubblicato sul portale e nelle sezioni “*faq*” e “*tutorial*” ivi presenti. A pena 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 altri enti con il legale rappresentante) salve l’ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l’ipotesi di offerta presentata da più persone; nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

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

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

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo, in cui possono inserirsi esclusivamente numeri, andranno indicate le undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: “*TRIBUNALE DI MILANO - SEZ. ESEC. IMMOB. R.G.E N. 432/2025*” ed aperto presso la Banca Patrimoni Sella & C. s.p.a. utilizzando il seguente codice **IBAN: IT18L0321101601052771696190** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che

verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) la copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

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

c) la copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

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

-in caso di offerta formulata da più persone,

e) la 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 di identità;

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

f) la 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.

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

L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il giorno 26 novembre 2026 a partire dalle ore 12,00.

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

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

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

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

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

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

Offerta minima pari ad Euro 60.000,00 (sessantamila/00).

In caso di unica offerta:

-se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

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

In caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, con il rilancio minimo pari ad **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli a mezzo posta elettronica certificata detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni (termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile) dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione denominato *“Procedura esecutiva n. 432/2025 R.G.E.”*.

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

Si fa presente che, per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode giudiziario è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'Ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento. Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

L'immobile sopra descritto viene messo in vendita al prezzo come libero.

In merito all'attuale stato occupativo, l'appartamento risulta occupato da terzi in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo ritenuto non opponibile alla procedura esecutiva.

A tale riguardo, si informano gli interessati all'acquisto che il Giudice dell'esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Si fa presente anche gli occupanti dell'appartamento hanno la detenzione di un vano di cantina diverso da quello effettivamente di pertinenza dell'immobile.

Il vano di cantina abbinato all'appartamento risulta invece utilizzato da altro condomino alla quale è già stato consegnato *brevi manu* l'ordine di liberazione da parte del custode giudiziario.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare il custode giudiziario al fine di rendersi edotti in merito all'attuazione del predetto ordine di liberazione.

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

A tale riguardo, si richiama quanto dichiarato dall'esperto arch. Diego Emilio Fiore nella relazione tecnico-estimativa che deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente a tutti di documenti allegati: *“La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di Nulla Osta del 28.06.1962 e del 20.12.1962. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune. Il sottoscritto ha*

richiesto visura dei fascicoli edilizi tramite portale tematico "inpratica" del Comune di Limbiate:

-in data 26.02.2026 - richiesta atti di fabbrica (richiesta ID 3578).

In pari data il Comune di Limbiate ha evaso la richiesta con identificativo ID 3578 reso disponibile la P.E. richiesta tramite portale "inpratica" in formato digitale.

Si premette che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente è stato realizzato a seguito di rilascio di due distinti titoli edilizi con i quali è stata dapprima assentita la realizzazione della porzione di fabbricato ad angolo tra Via Maroncelli e Via Attilio Regolo e successivamente la porzione di fabbricato prospiciente Via Maroncelli, ove si collocano gli immobili in oggetto.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- *Nulla Osta del 28.06.1962 - Prot. n. 13006.... La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per "nuova costruzione ad uso abitazione" in Comune di Limbiate, Via Attilio Regolo - mappale 334g. N.B., con il rilascio della P.E sopra indicata si autorizzava la costruzione della porzione di fabbricato ad angolo tra Via Maroncelli e Via Attilio Regolo. A seguito della realizzazione delle opere autorizzate con la P.E. sopra indicata, in data 29.08.1963 il Comune di Limbiate rilasciava Certificato di Abitabilità n. 3839.*

- *Nulla Osta del 20.12.1962 - Prot. n. 26165.... La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per "nuova costruzione ad uso abitazione" in Comune di Limbiate, Via Attilio Regolo - mappale 334. N.B.: con il rilascio della P.E. sopra indicata si autorizzava la costruzione della porzione di fabbricato prospiciente Via Maroncelli, in cui si trovano i beni oggetto di procedura espropriativa. A seguito della realizzazione delle opere autorizzate con la P.E. sopra indicata, in data 12.09.1963 il Comune di Limbiate rilasciava Certificato di Abitabilità n. 13990".*

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dall'esperto nella suddetta perizia di stima: "l'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione a risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

Conformità edilizia. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate lievi difformità rappresentato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta del rispetto a quanto 20.12.1962 consistenti in:

-demolizione e ricostruzione in diversa posizione del tavolato interno e relativo serramento tra la camera e il soggiorno;

-rimozione della porta d'accesso al locale cucina dal corridoio. Nel merito si precisa che tale corridoio consente di accedere anche al bagno dell'unità immobiliare, configurandosi di fatto come "antibagno" del locale servizio che, in base alla vigente normativa, non può essere direttamente accessibile dal locale cucina. Dovrà dunque prevedersi il ripristino della porta di separazione tra la zona giorno e il disimpegno/antibagno, con posa di nuovo serramento interno.

Si segnala inoltre la mancata rappresentazione dell'asola, presumibilmente destinata al passaggio della canna fumaria condominiale, posta all'angolo Est del balcone del soggiorno. Nel merito lo scrivente ritiene che possa trattarsi di una variante seguita in corso d'opera, tuttavia, a seguito di ulteriori ricerche effettuate sul portale telematico "inpratica" del Comune di Limbiate non sono emerse pratiche successive al Nulla Osta del 20.12.1962. Si rileva infine che la destinazione dei locali risulta diversa da quella riportata negli elaborati grafici allegati alla P.E.: il vano indicato come "sala" risulta attualmente adibito a camera da letto mentre il locale indicato come "camera" è destinato a soggiorno. Per una rappresentazione del bene allo stato rilevato nel corso del sopralluogo del 12.03.2026 si rinvia alla figura 2, come di seguito indicata.

Le difformità edilizie rilevate sono Regularizzabili mediante:

-posa di nuova porta di accesso al locale cucina e opere connesse, il cui costo si stima in importo pari ad Euro 800,00 circa;

-presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di Euro 1.500,00 a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune. Costo e oneri totali Euro 3.300,00 circa.

Lo scrivente segnala altresì che, nel corso del sopralluogo, la distribuzione del piano interrato si presentava difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta del 20.12.1962 ove il piano cantinato è rappresentato come un unico ambiente indiviso. Nel corso del sopralluogo la cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è stata individuata con l'ausilio della planimetria catastale presentata in data 13.07.1967.

Lo scrivente ritiene di non potersi esprimere circa la diversa realizzazione del piano interrato destinato a cantine, trattandosi sostanzialmente di una difformità di carattere condominiale che andrebbe sanata a cura dell'intero condominio.

Conformità catastale. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata il 13.07.1967. Tali difformità sono le medesime già descritte al precedente paragrafo 7:2 della relazione di stima inerente alla conformità edilizia del bene. Fatta salve le opere previste per la regolarizzazione edilizia del bene con riposizionamento della porta di accesso al locale cucina dal disimpegno/antibagno, per una corretta rappresentazione del bene si rimanda alla figura 2 precedente ove è riportato lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 7.04.2026. Per quanto riguarda il vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare si ritiene che il medesimo sia conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 13.07.1967.

Regolarizzabile mediante:

DOCFA per scorporo cantina e diversa distribuzione interna.

Presentazione n.1 DOCFA (corredato da 2 planimetrie catastali) + diritti: Euro 1.150,00
N.B. si precisa che dal 1 luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. Z/Edel 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine e vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza”.

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

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano altresì gli interessati all'acquisto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

Si fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "www.entietribunali.it" e "www.aste.immobiliare.it", "www.immobiliare.it", "www.trovocasa.corriere.it", "www.trovoaste.corriere.it", "www.astalegale.net" e nella sezione annunci dei siti "www.annunci.repubblica.it" si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Inoltre un estratto del presente avviso sarà pubblicato sui quotidiani: "*Corriere della Sera - edizione Lombardia*", "*Vivi Milano*", "*la Repubblica - Milano*".

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano, via Festa Del Perdono 1

Per informazioni:

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

E-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, 15 settembre 2026

Il Professionista Delegato
e Custode Giudiziario
Avv. Francesco De Zuani