

N. RGE 92/2026

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 92/2026

contro

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

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ ASINCRONA

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

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

- Visto il provvedimento del G.E. in data 15/09/2026;

AVVISA

che il giorno **16/12/2026, alle ore 15:00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, Via Fontana 3, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** - con collegamento al portale del gestore delle vendite designato - EDICOM SERVIZI SRL che tramite il sito web dedicato <https://www.doauction.it/>, del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al seguente lotto unico:

- a) In Comune di **Garbagnate Milanese, Via Villoresi n. 31**, appartamento posto al piano secondo composto da disimpegno, soggiorno, due camere, due bagni, una cucina abitabile e tre balconi con annessi due vani di cantina al piano interrato e un box ad uso autorimessa al piano terra del fabbricato in corpo staccato.
- b) L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa 107 mq commerciali; il box 10 mq catastali.
- c) Per le caratteristiche degli immobili, lo stato effettivo dei beni e ogni altro dettaglio utile si fa riferimento alla perizia dell'Arch. Cristina Marchesi in data 28/07/2026 che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
- d) **SI FA PRESENTE INOLTRE CHE TRA LA DATA DELLA PERIZIA E LA DATA DELLA VENDITA L'IMMOBILE POTREBBE ESSERE OGGETTO DI MODIFICHE NON AUTORIZZATE, DANNEGGIAMENTI E/O ASPORTI, PERTANTO LO STATO DI FATTO DI PERIZIA POTREBBE NON COINCIDERE CON LO STATO DI FATTO EFFETTIVO.**
- e) Gli immobili sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese (MI),

come segue:

- i) **Appartamento:** Foglio **29**, Particella **112**, Sub **701**; VIA EUGENIO VILLORESI n. 31 Piano 2-S1; Cat A/3; classe 3, consistenza vani 7,0 ; sup. catastale Tot. 109 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 104 mq.; rendita € 506,13.
- ii) **Box:** Foglio **29**, Particella **113**, Sub **11**; VIA EUGENIO VILLORESI n. 31 Piano T; Cat C/6; classe 9, consistenza 10 mq; sup. catastale Tot. 10 mq; rendita € 29,44.

Coerenze (come rilevate in perizia a p. 3 § 1.4):

- **dell'appartamento:** cortile comune per tre lati, vano scala e proprietà di terzi..
- **della cantina 1 int. N. 9** da nord: corridoio comune, cantina di terzi sub. 15, vano scala e corridoio comune.
- **della cantina 2 int. N. 8** da nord: locale comune, corridoio comune, corridoio comune, cantina di terzi sub. 28

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

- f) Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (pag. 11 della perizia, § 7 e ss. cui si rimanda per una completa descrizione), di cui si riporta uno stralcio:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 (1939).

(§ 7.1) Pratiche edilizie: *Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:*

- *Nulla Osta n. 56/63 rilasciato in data 02/04/1963.*
- *CILA per fusione di due unità immobiliari e modifiche interne pratica E/16/0082 del 29/04/2016, presentata dal debitore.*
- *S.C.I.A. in sanatoria del 15.06.2021 relativa a modifiche interne ed esterne dell'intero fabbricato, con contestuale costituzione del bene comune non censibile identificato al sub. 702.*
- *L'amministratore ha inoltre trasmesso copia di un certificato di abitabilità rilasciato nel 1968; tuttavia, in assenza di riferimenti catastali e di ulteriori elementi identificativi che consentano di ricondurlo con certezza al fabbricato oggetto della presente procedura, non è stato possibile attribuirgli valore probatorio.*

(§ 7.2 e 7.3) Conformità edilizia e catastale

Corpo A

Alla data del sopralluogo (11/06/2026) l'immobile è risultato sostanzialmente conforme ai tipi grafici allegati alla CILA del 2016 ed alla planimetria catastale presentata al N.C.E.U. in data 18/08/2016, ad eccezione della rimozione della porta prevista tra soggiorno e disimpegno (con conseguente eliminazione del relativo vano porta), sostituita da un passaggio completamente aperto.

Tale modifica, pur di modesta entità sotto il profilo edilizio, comporta una difformità rispetto allo stato autorizzato e potrebbe incidere sulla verifica dei rapporti aerodinamici così come assentiti con la pratica edilizia del 2016

Corpo B

non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia e consistenza del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche

edilizie di edificazione del fabbricato box richieste (comprehensive dei tipi grafici) non sono state rinvenute dal Comune di Garbagnate Milanese.

Alla data del sopralluogo (11/06/2026) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 13/05/1964.

Pertanto, per quanto riguarda il corpo A, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione competente, al ripristino dello stato assentito (o riposizionamento di una porta) ovvero alla regolarizzazione della modesta difformità riscontrata, con oneri prudenzialmente stimati in € 1.000,00 oltre accessori di legge; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Per quanto riguarda il corpo autorimesse, alla data della presente relazione, non è stato possibile accertarne documentalmente la conformità urbanistico-edilizia, in assenza della documentazione richiesta al Comune e dei relativi riscontri.

L'eventuale aggiudicatario dovrà pertanto verificare, anche eventualmente congiuntamente all'Amministratore del Condominio, presso i competenti uffici comunali la regolarità urbanistico-edilizia del corpo autorimesse e provvedere, ove necessario e per quanto di competenza, agli eventuali adempimenti tecnico-amministrativi richiesti dalla normativa vigente. Di tale elemento di incertezza si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima mediante una prudenziale riduzione complessiva riportata al punto 9.4 della presente relazione.

La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2%.

g) L'immobile è costituito in condominio, il perito (§ 6, p. 10, cui si rimanda per maggior completezza) riporta in sintesi:

- Esercizio 1/7/2024 - 30/6/2025 = spese a consuntivo € 4.746,85
- Esercizio 1/7/2025 - 30/06/2026 = spese a preventivo € 4.714,91
- Spese medie annue: Circa € 4.650,00 per l'appartamento ed € 50,00 per il box

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

h) Il bene è sprovvisto di APE/ACE (scaduto).

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

j) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le even-

tuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

- k) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- l) **Le richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.
- m) Per ciascun Lotto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sotto indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sotto determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- n) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- o) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
- p) Stato occupativo dell'immobile: **OCCUPATO DALLA PARTE DEBITRICE** al momento del sopralluogo. Al riguardo, si richiama l'attenzione sul 3° comma dell'art. 560 cpc: ***Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento.***

Prezzo base:

€ 166.000,00 (Euro Cento sessanta seimila/00).

Offerta minima:

€ 124.500,00 (Euro Cento ventiquattromila cinquecento/00).

ooo ooo ooo

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere

depositate le offerte di acquisto;

2. Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.
3. A pena d’invalidità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavp.dgsia@giustiziacerit.it.
4. Il presentatore deve coincidere con l’offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti, con il legale rappresentante) salve l’ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c.; e l’ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual ultimo caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
5. L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art. 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
 - a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
 - g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in **120 giorni** (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
 - i) l’importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell’apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l (elle);
 - n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
 - o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento;
 - quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui

allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

- Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **“PROC. ESEC. IMM.RE N.92/2026 R.G.E TRIB MILANO”**, **codice IBAN: IT79S0503601600CC0851570721**, per un importo pari al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto, e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**;

6. All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.

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

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

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

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

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

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

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella

misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura

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

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

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

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

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

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

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

9. **in caso di unica offerta:**

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

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

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

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

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

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche

ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

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

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

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 3.000,00**.

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

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

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

12. Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), dovrà essere effettuato entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione e sarà depositato sul conto corrente intestato a: **"PROC. ESEC. IMM.RE N.92/2026 R.G.E TRIB MILANO"**. Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato entro **20** giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il suddetto termine per il deposito di **120 giorni** dall'aggiudicazione è **perentorio, NON prorogabile, NON soggetto alla sospensione feriale** e si applica anche alla **consegna al delegato della dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c.**, cosicché, se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa.

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

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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

13. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.
14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto. Si informa fin da ora che la vendita è soggetta a imposta di registro.
15. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.
16. **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

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

PUBBLICITÀ

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

1. pubblicazione dell'avviso sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
2. pubblicazione della presente ordinanza, delle planimetrie, delle fotografie e di ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti canali pubblicitari:
 - **quotidiani: La Repubblica** – edizione Milano, **Corriere della Sera** – edizione

Lombardia, **Vivi Milano**;

- **siti web:** www.entietribunali.it , www.immobiliare.it , www.aste.immobiliare.it , <https://milano.repubblica.it> , www.trovocasa.corriere.it , www.trovoaste.it , www.astalegale.net ;

Sono altresì disposti i seguenti ulteriori adempimenti, che non costituiscono pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

3. affissione di un cartello recante la dicitura “VENDESI”, con la sola descrizione tipologica dell'immobile (ad es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode giudiziario;
 4. invio, da parte del delegato, di una comunicazione e-mail all'amministratore dello stabile, ai fini dell'informativa agli altri condomini o a soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, con indicazione dei recapiti del custode giudiziario
- 2) Le richieste di visita devono essere effettuate sul portale vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> , “affina la ricerca”, inserendo nella apposita tendina “Tribunale di Milano” e nei campi “procedura: N. 1140” “anno: 2024”
- 3) Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo email astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it o al n. telefonico 02 5511474, dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

Milano, li 23/09/26

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Giliberti