

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

GIUDICE DOTT.SSA BONIOLO

ORIGINALE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nella procedura esecutiva n. **1632/2013 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.ssa Flaviana Boniolo alle operazioni di vendita, visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili costituenti il lotto unico:

in Comune di **Magenta (MI)**, **via Milano n. 86-88, angolo via Sanchioli**

negozio al piano terra con retro, cucina, deposito e cortile interno, con annesso locale cantina al piano interrato, oltre ad appartamento al piano primo composto da tre locali, servizi e terrazzo, il tutto collegato da scala interna di proprietà esclusiva, attualmente censiti nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **7**, particella **187**, subalterno **703**, via Milano n. 86-88, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 93 mq, superficie catastale 107 mq, rendita Euro 2.952,06 - il negozio al piano terra ed il locale cantina al piano interrato;

-foglio **7**, particella **187** subalterno **704**, via Milano n. 86-88, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 118 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita Euro 386,05 - il locale cucina ed il deposito al piano terra e l'appartamento al piano primo;

Coerenze dei locali al piano terra e primo in un sol corpo da nord in senso orario: via Milano, proprietà di terzi a parte della particella 187, proprietà di terzi alla particella 732 e via Fratelli Sanchioli.

Coerenze della cantina: via Milano, particella 188, altra proprietà alla particella 187 e terrapieno.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successive integrazioni depositate in atti e redatti dall'esperto, Arch. Barbara Marchesi.

Si precisa che in origine gli immobili erano riportati in Catasto fabbricati al foglio 7,

particella 187, subalterni 1 e 2, derivanti rispettivamente dalle schede serie n. O/1667596 del 22 febbraio 1967 Protocollo n. 418 e n. O/1667597 del 22 febbraio 1967 Protocollo n. 419 e con tali identificativi, sono stati pignorati. In seguito i beni hanno acquisito l'identificazione sopra riportata per effetto di variazioni del 25 febbraio 2013 - Protocollo n. MI0094767 - classamento Protocollo 418/1967 e in data 9 maggio 2023 - Protocollo n. MI0185876 - classamento Protocollo n. 419/1967.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **18 febbraio 2026 alle ore 12,00** con collegamento al sito internet "<https://astepubbliche.notariato.it>" gestito da Notartel 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 275.200,00 (duecentosettantacinquemiladuecento/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di Euro **4.000,00 (quattromila/00)**.

Custode degli immobili pignorati 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 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".

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 similare) 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 alla **“Procedura esecutiva n. 1632/2013 R.G.E.”**, utilizzando il seguente codice IBAN: **IT60K0321101601052447837970** 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) 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;

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

c) 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;

-in caso di offerente soggetto non *persona* fisica,

d) 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) 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;

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

f) copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

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

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

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 18 febbraio 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 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 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 206.400,00 (duecentoseimilaquattrocento/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 4.000,00 (quattromila)**.

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 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. 1632/2013 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.

Gli immobili sopra descritti vengono messi in vendita al *prezzo* come liberi.

Per quanto riguarda lo stato occupativo delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si riporta quanto rilevato dall'esperto arch. Barbara Marchesi nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: “...*i beni al piano terra (locali più retro + magazzino + servizi) sono risultati concessi dagli esecutati con comodato d'uso gratuito alla signora -omissis- comodato registrato a Ufficio di Magenta il 05.06.2008 al n. 2144 serie 3. I beni al piano primo (abitazione) sono risultati in uso alla sig.ra -omissis-“.*

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 sono ubicati gli immobili è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella relazione tecnico-estimativa: “*Il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre*

1967. La scrivente ha provveduto a presentare istanza accesso atti presso gli uffici edilizia preposti del Comune di Magenta, non potendo indicare tuttavia, come richiesto dagli stessi, negli identificativi delle pratiche di edificazione nè identificativi di eventuali pratiche di modifiche/ampliamenti/condoni, in quanto nulla è riportato nei rogiti di provenienza e al momento del sopralluogo, a richiesta, non si sono ricevute informazioni in merito. E' stato riportato solamente che l'ampliamento al piano primo (chiusura parte di terrazzo) parrebbe essere avvenuto senza titoli. Alla data della presente ancora in attesa di riscontro da parte degli uffici preposti, atteso che si è provveduto a presentare una nuova richiesta, atta a sollecitare la ricerca di eventuali pratiche nei libri storici cartacei per nominativi. Con riserva di integrazione all'esito di eventuale riscontro degli uffici".

In merito alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si riporta quanto accertato dall'esperto nella perizia di stima: *"La scrivente non può attestare pertanto la conformità edilizia dei beni in oggetto. Con riserva di integrazione all'esito di eventuale riscontro degli uffici. Alla data del sopralluogo parzialmente difformi dalle schede catastali in atti. (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) come segue:*

-al piano terra il locale cucina (individuato nella scheda di cui al sub. 3, come esposto anche in premesse) è parte integrante dell'unità commerciale al piano terra;

-nel cortile interno adiacente al locale deposito risulta edificato un piccolo corpo di fabbrica a servizi igienici (portico disimpegno con lavabo, due piccoli locali chiusi servizio con turca) in uso al commerciale a piano terra, altezza totale circa 2,55 mt, profondità totale circa 1,55 mt, larghezza totale circa 5,25 mt.;

-al piano primo l'ampio terrazzo al sopralluogo è risultato in parte "impropriamente" (come dagli stessi eseguiti riferito) chiuso (attraverso l'edificazione di tavolato lungo il lato terrazzo e tavolato sul fronte cortile con serramento, copertura con struttura in legno con rivestimento interno perlinato) al fine di creare un disimpegno chiuso inglobato all'abitazione (atteso che da planimetria i locali bagno, camera e cucina avevano accesso direttamente dal terrazzo aperto) con ripostiglio nella parte terminale.

Si ricorda, come da premesse, una "pasticciata" e non definita identificazione catastale dei beni (si presume una mancata evasione d'ufficio degli aggiornamenti ed allineamenti in visura), sia per quanto riguarda le visure storiche in particolare per quanto riguarda

l'unità di cui alla scheda 419 sub. 3 sia per quanto riguarda le schede stessi risalenti ancora al 1967, non aggiornate allo stato attuale dei beni, che comprendano anche il cortile pertinenziale interno. Pertanto, fatte salve eventuali integrazioni all'esito di eventuali riscontri degli uffici preposti, l'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere all'aggiornamento catastale con corretta identificazione in visura, nonché (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria (ove possibile) e/o al ripristino dello stato originario (in particolare per l'ampliamento del terrano a disimpegno interno al piano primo (affacciante su fondo cieco di altra proprietà) (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti) compiendo inoltre tutte le verifiche ed adempimenti necessari a legittimare le destinazioni attuali, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi che ostino al rilascio dei titoli abilitativi; 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.

Costi ed oneri (comprensivi di oblazioni, eventuali opere edili, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati) difficilmente quantificabili in questa sede. Si ricorda inoltre che, dal sommario esame a semplice vista, la copertura del locale deposito-legnaia, presenta lastre di eternit (amianto). Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario, dovrà provvedere, secondo normative vigenti, alla notifica presso la ATS di competenza (già Asl), con verifiche sull'Indice di Degrado (I.D.), eventuale adeguata rimozione e smaltimento da parte di tecnici certificati. La scrivente, non potendo stimare la necessità nonché i tempi (e quanto meno i costi) di un eventuale intervento, ritiene dover tenere conto, in via prudenziale, della problematica suddetta nella valutazione complessiva dell'immobile. Pertanto la scrivente, alla luce di quanto sopra esposto, ritiene operare nel caso di specie, un abbattimento del valore del 7%".

Si informano gli interessati all'acquisto che dovranno, tramite tecnico di propria fiducia, presentare pratica di aggiornamento catastale con procedura DOCFA per le difformità segnalate dall'esperto nella predetta relazione di stima, nonché comprendere il vano di cantina stralciato dall'ex subalterno 3 (ora subalterno 704) e abbinato d'ufficio all'ex subalterno 1 (ora 703).

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", "www.aste.immobiliare.it", "www.immobiliare.it", "www.legalmente.net",

“www.trovoaste.corriere.it”,

“www.trovocasa.corriere.it”

“www.venditepubbliche notarili.notariato.it”, “www.avvisinotarili.notariato.it” e nella sezione annunci dei siti *“www.annunciarepubblica.it”* si pubblicherà copia dell’ordinanza del Giudice dell’esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita. 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.

Inoltre, un estratto dell’avviso sarà pubblicato sui quotidiani *“Repubblica -Milano”, “Metro - Milano”, “Corriere della Sera - edizione Lombardia”* e *“Leggo - Milano”*.

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, lì 3 dicembre 2025

Il Professionista Delegato
e Custode Giudiziario
Avv. Francesco De Zuani