



# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI

**G.E. DOTT. CIOCCA**

Nella procedura esecutiva n. **613/2025 R.G.E.** delegata per le operazioni di vendita all'**Avv. Vincenzo CAPUANO** (con studio in Milano, Via Manara n. 15, tel. 025466852, fax 0254115749, peo: immobili@avvocatocapitano.it)

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA PER IL GIORNO 14/07/2026 ALLE ORE 16:15**

**Il delegato Avv. VINCENZO CAPUANO**  
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 12/03/2026  
visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.

#### **PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni *ex art.* 570 c.p.c.;

#### **AVVISA**

**ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**

che avrà luogo per il giorno e l'ora sopra indicati la **vendita senza incanto in modalità asincrona**, tramite il gestore delle vendite telematiche designato in **Edicom Servizi s.r.l. che opererà col proprio portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it)**, degli immobili pignorati – di seguito descritti – con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, **per la deliberazione sulle offerte** che saranno pervenute, alle seguenti

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- A) La vendita avrà luogo in **unico lotto**.  
B) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

**Prezzo Base: Euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00)**

**Offerta Minima: Euro 63.000,00 (sessantatremila/00)**

**Rilancio minimo sull'offerta più alta: Euro 1.500,00**

L'importo della **cauzione** è fissato nella misura **non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto** e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "**PROC. ESEC. RGE 613/2025 TRIB MILANO**", avente il seguente codice IBAN: **IT3720503601600CC0851570370**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

- C) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.



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).

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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

D) Le **richieste di visita** all'immobile dovranno essere formulate **ESCLUSIVAMENTE tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, cliccando il **tasto "PRENOTA VISITA IMMOBILE"** presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione relativa al presente avviso, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda "immobili" il tasto "affina ricerca"; indi, selezionare nel campo "tribunale" il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla "procedura" il numero e l'anno della presente procedura esecutiva, il tutto come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale.

**Nel caso le predette richieste vengano 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.**

E) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è quello fissato a pag. 1 del presente avviso; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

F) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

G) 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.

H) **Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

I) 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.

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:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale 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);**
- 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);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

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.

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;

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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 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 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.

**J) 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.**

K) 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 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.

1) 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.

2) 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.

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 indicato a pag. 1 del presente avviso.

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.

L) 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.

M) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura sopra indicato (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese *ex art.* 41 T.U.B.); (b) la **quota a proprio carico pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; e (c) l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, ovvero sia le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché **per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge**, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

**Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione e non è soggetto a sospensione feriale dei termini.**

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

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

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

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, col presente avviso il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

N) 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.

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

P) Per partecipare alle aste **non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (nonché referente della procedura).**

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

\* \* \* \* \*

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: in Comune di Milano - Via Galliano n. 7**

piena proprietà di appartamento al piano terzo, composto da locale giorno con zona cottura, disimpegno, camera, bagno finestrato e ballatoio, gravato da servitù di passo pedonale per l'accesso alla restante unità immobiliare al piano, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

foglio **415**, particella **617**, subalterno **730**, via Giuseppe Galliano n. 7, piano 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 38 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 36 mq., rendita catastale Euro 340,86.

**Stato occupativo:** occupato da terzi con **regolare contratto di locazione registrato, opponibile alla procedura**, al canone annuo di Euro 4.800,00, oltre le spese condominiali, con durata dal 01/07/2024 al 30/06/2028 (prima scadenza), con l'avvertenza che ai sensi dell'art. 1602 c.c. l'aggiudicatario subentra, dal giorno dell'acquisto (coincidente con la data di emissione del decreto di trasferimento), nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, ed in particolare è tenuto a restituire alla fine della locazione, se e nei limiti in cui ne ricorrano i presupposti, la cauzione originariamente versata dal conduttore a mani dell'esecutato.

**Notizie urbanistiche:** immobile costruito ante 1/09/1967. Pratiche edilizie menzionate in perizia di stima:

Denuncia di Inizio Attività in data 28 maggio 2003 n. 79485, per manutenzione straordinaria;

- Denuncia di Inizio Attività in data 19 giugno 2003 n. 93504.400, che ha annullato e sostituito la precedente Denuncia di Inizio Attività del 28 maggio 2003;

- Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4.3. della legge Regionale 22/1999, in data 8 luglio 2003 PG 27.490.176/2003, per il recupero ad abitativo dei sottotetti

- Denuncia di Inizio Attività in data 17 settembre 2003 PG 561.340/2003, ad integrazione della Dia del 19 giugno 2003

- Denuncia di Inizio Attività in data 25 novembre 2003 PG 823608/2003, che ha annullato e sostituito la Denuncia di Inizio Attività del 19 giugno 2003;

- Denuncia di Inizio Attività in data 5 aprile 2005 PG 325.411/2005 W.F. 3.216/2005 che sostituisce la Denuncia di Attività del 25 novembre 2003. La suddetta è stata presentata anche per la realizzazione di n. 4 box

- Denuncia di Inizio Attività in data 22 aprile 2005 PG 395.394/2005 W.F. 4009/2005, quale variante non essenziale delta Denuncia di Inizio Attività del 8 luglio 2003



(recupero abitativo sottotetti);

- Dichiarazione di fine lavori in data 30 novembre 2005 PG 1.185.882/2005 e Richiesta di Agibilità (ex abitabilità) ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 per le unità immobiliari nel sottotetto in data 30 novembre 2005 PG 1.185.994/2005.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima pubblicata secondo le forme nell'ordinanza di vendita e/o in successivi provvedimenti nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

#### **Avvertenze:**

Nella perizia di stima si fa presente che il ballatoio in proprietà all'appartamento oggetto della presente vendita, gravato da servitù di passo in favore dell'altro appartamento presente al piano.

Dal ballatoio si giunge ad un piccolo disimpegno comune di distribuzione, a servizio, quale bene comune non censibile, anche dell'appartamento pignorato.

Detto disimpegno è graficamente individuato nella planimetria allegata ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 415, mappale 617, subalterno 738.

Al riguardo si fa presente che:

a) nell'atto di provenienza dell'appartamento pignorato e nel quadro D della relativa nota di trascrizione è specificato che a quest'ultima *"unità immobiliare segue e compete la comproprietà in ragione del 50% del disimpegno di ingresso al piano, censito con il subalterno 738 del mappale 617 (bene comune non censibile)";*

b) nel quadro D della nota di trascrizione relativa all'atto di pignoramento dell'appartamento è specificato che *"la presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B";*

c) in tal senso, appare venire in rilievo il principio di diritto secondo cui *"l'estensione del pignoramento agli accessori, alle pertinenze e ai frutti della cosa pignorata"* si verifica anche quando vi siano *"idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro 'D' della nota meccanizzata"* (Cass., sez. III, ord. 17.6.2025, n. 16216);

conseguentemente, nell'emittendo decreto di trasferimento e nel quadro D della relativa nota di trascrizione verrà indicata la medesima dicitura di cui al punto a).

Ogni eventuale ulteriore approfondimento sul tema viene rimesso e demandato all'aggiudicatario.

Per ogni informazione (**diversa dalla richiesta di visita che è regolamentata al suindicato punto D**), è possibile contattare il custode giudiziario **Avv. Vincenzo Capuano** all'indirizzo di posta elettronica: **immobili@avvocatocapuano.it**; le telefonate si ricevono solo **martedì e giovedì dalle ore 12:00 alle ore 13:00 /**.

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

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Milano, lì 13 maggio 2026

  
Il Delegato  
Avv. Vincenzo Capuano