

Massimo Panetti
avvocato
Piazza Castello n. 11 - 20121 Milano
Tel. 02 86.09.13 Fax 02 86.11.56
mail: m.panetti@studiogiuliano.net
PEC: massimo.panetti@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 1267/2017 R.G.E.

(G.E. Dr.ssa Maria Burza)

Promossa da:

CONDOMINIO VIA D'APULIA 13 ESTERNO MILANO, codice fiscale: 95537410151

Contro

Indicazione omessa a sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196

* * *

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

* * *

Il sottoscritto Avv. Massimo Panetti con studio in Milano, Piazza Castello N. 11, quale delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simona Caterbi (ora Dr.ssa Maria Burza) con ordinanza emessa in data 2 dicembre 2022 ed al provvedimento 7/03/2025 di integrazione delle forme di pubblicità, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nonchè custode giudiziario

avvisa

che, a suo ministero, il giorno **18 febbraio 2026 ore 10.00** presso il suo studio in Milano, Piazza Castello n. 11 (con riserva del professionista delegato di prescegliere altro luogo per lo svolgimento dell'asta), si procederà alle operazioni di **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

= nello stabile condominiale in Comune di Milano, Via D'Apulia n. 13:

- appartamento posto al piano rialzato composto da tre locali oltre i servizi censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 231

- Mappale 94 sub. 702, Via Nicola D'Apulia n. 13, piano T, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale mq. 102, Rendita Catastale Euro 581,01.

= Coerenze in linea di contorno, in senso orario, a partire da Nord:

- proprietà al mappale 92, Via D'Apulia, androne carraio, pianerottolo e vano scala, proprietà ai mappali 96 e 95.

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- All'appartamento in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti, spazi e servizi comuni.

PREZZO BASE = Euro 150.000,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 112.500,00=

Nel caso in cui siano presentate più offerte valide, il sottoscritto Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, e ciò a norma dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di Euro 2.500,00=.

Si precisa che il Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Antonio Papaccio durante il sopralluogo ha potuto constatare che l'appartamento esecutato è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte dovranno essere presentate in carta legale presso lo studio del sottoscritto delegato in Milano, Piazza Castello n. 11 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis, secondo comma, c.p.c.), **in busta chiusa (secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) i giorni 16 e 17 febbraio 2026 dalle ore 9.30 alle ore 13.00.**

2) All'esterno della busta dovranno essere annotate esclusivamente l'indicazione delle generalità di chi provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

3) Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, ovvero, se fatta da persona giuridica, dovranno essere indicati: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, il tutto appositamente certificato da visura aggiornata rilasciata dal competente Registro delle Imprese.

Nell'eventualità che la domanda di partecipazione sia presentata da soggetto coniugato in regime patrimoniale della comunione legale dei beni, al fine di impedire il coacquisto del coniuge si renderà necessario che quest'ultimo intervenga personalmente all'esperimento di vendita per rendere apposita dichiarazione a sensi dell'art. 179 cod civ..

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

La partecipazione per procura è ammessa esclusivamente se il mandato viene conferito a favore di un avvocato.

L'offerta è irrevocabile e la vendita avrà luogo in un unico lotto.

4) La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, dovrà, inoltre, contenere l'indicazione del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta medesima.

5) La dichiarazione di offerta dovrà essere presentata presso il suddetto studio, unitamente ad un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 1267/2017 RGE", dell'importo in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, e ciò a titolo di cauzione infruttifera per il depositante (che sarà trattenuta in caso di rinuncia all'acquisto), **assegno che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.**

6) Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto (1);
- le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto (5).

7) Qualora sia presentata una sola offerta di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta.

8) Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al suddetto prezzo base d'asta ma in misura non eccedente il quarto, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

9) Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggiore offerente. Se il prezzo offerto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore risulta essere inferiore al prezzo base d'asta, il delegato non darà comunque luogo alla aggiudicazione qualora sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per il presente esperimento di vendita.

L'aggiudicatario dovrà versare **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, direttamente al Professionista Delegato, oltre alle spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto ed 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 227/2015 e successive modifiche) e ciò mediante n. 3 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esecutiva n. 1267/2017 RGE" che verranno depositati su apposito conto corrente intestato alla procedura presso la banca scelta dal delegato medesimo.

Si fa avvertenza che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, successivamente, al residuo saldo del prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'appartamento in oggetto viene posto in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, senza alcuna garanzia per vizi o mancanza delle qualità, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive nonché nel suo attuale stato di occupazione e con riferimento alle risultanze della relazione di stima redatta il Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Antonio Papaccio (depositata nel fascicolo della procedura presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano) ed ai patti e condizioni contenuti nell'atto 19 settembre 2001 N. 81096/2359 di Rep. a rogito del Notaio Dr. Alessandro Cabizza (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 con nota 27 settembre 2001 N. 61057-42583).

La presente vendita non 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni eseguiti.

Ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si dà atto che lo stabile condominiale di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente per detto appartamento è stata presentata presso il Comune di Milano in data 20 febbraio 2001 PG 39707 comunicazione per il cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio in abitazione. Per eventuali abusi edilizi realizzati, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune di Milano entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, ma senza

oneri di spesa a carico della procedura.

Si fa avvertenza che nell'ambito delle procedure concorsuali o esecutive immobiliari non vi è l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica così come disposto dalla Legge della Regione Lombardia e dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U. sezione ordinaria n. 30 del 23 luglio 2015 e dal 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.

- Tutte le attività che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il suo studio.

Per partecipare alle aste giudiziarie 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 acquirenti possono pagare il saldo prezzo ricorrendo a finanziamenti bancari per importi fino all'80% garantiti sui beni oggetto della vendita senza necessità di nuove perizie di stima.

Per ulteriori informazioni consultare il sito internet del Tribunale.

La Banca deve essere contattata almeno 30 giorni prima dell'asta.

Sono a carico dell'Assegnatario o dell'Aggiudicatario la quota di un mezzo dei compensi liquidati al Delegato per la fase di trasferimento degli enti eseguiti nonché le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA'

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it – Aste.Immobiliare.it – [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://VenditePubblicheNotarili.Notariato.it) – Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti **Repubblica.it** e **AvvisiNotarili.Notariato.it**; ed ancora pubblicazione su [Repubblica Milano](http://RepubblicaMilano.it) e [Metro Milano](http://MetroMilano.it);
- pubblicazione della presente ordinanza planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovocasa.corriere.it – www.trovoaste.corriere.it – www.legalmente.net ed ancora su [Corriere Lombardia](http://CorriereLombardia.it) e [Leggo](http://Leggo.it),
- invio da parte del delegato di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme

sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

- invio da parte del delegato di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

- affissione di un cartello **VENDESI** con indicata la sola descrizione dell'immobile ed i recapiti del custode

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

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

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

Per ulteriori informazioni e per concordare l'accesso presso l'appartamento esecutato chiamare l'Avv. Massimo Panetti con studio in Milano, Piazza Castello n. 11 (tel. 02 860913 - fax 02 861156) il martedì ed il giovedì dalle ore 15 alle ore 18.00.

Milano, 11 novembre 2025

Il Professionista delegato e Custode Giudiziario

(Avv. Massimo Panetti)

