

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. **Carlo Stefano BOERCI**

Professionista delegato e Custode giudiziario: **Avv. Carlo BOSSI**  
Gestore della vendita telematica: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**  
Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Carlo BOSSI**

\*\*\*\*\*

**1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**TELEMATICA**  
**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

\*\*\*\*\*

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **18/2024 R.G.E.**  
promossa dal:

- omissis -

contro

- omissis -

Il sottoscritto Avv. Carlo BOSSI, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 8 gennaio 2025, che ha disposto che la vendita avvenga con modalità telematica "asincrona" ex art. 2, primo comma, lettera h) del DM 32/2015;

- gli articoli 591 bis, 570 e 576 c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **1° aprile 2025**, alle ore **10,00**, mediante collegamento telematico al sito "[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)", gestito da **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**TELEMATICA**

**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

degli immobili pignorati - *infra* descritti - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 360.000,00** (trecentosessantamila/00);
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 31/03/2025, ore 13:00.**

Le offerte 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 ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)), come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti, attraverso il sito del Gestore della Vendita (<https://www.astetelematiche.it>). L'offerta, a pena di invalidità, 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 le ipotesi di offerta presentata da un avvocato ex artt. 579, ultimo comma, c.p.c. 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.

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione e allegazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (ovvero: "Tribunale di Milano");
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero "R.G.E. 18/2024");
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene (da ricavare dall'avviso di vendita);
- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (ovvero "Avv. Carlo Bossi");
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall'avviso 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 (pari almeno al 10% della somma offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO, nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile dell'offerente, ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e allo stesso non sia stato attribuito il codice fiscale, 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;
- il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato "**TRIBUNALE DI MILANO RGE 18/2024 c/o Avv. Bossi**" avente **IBAN: IT83I0538701603000004366288** e **SWIFT/BIC: BPMOIT22 XXX**, per un importo **pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: "R.G.E. N. 18/2024 – VERSAMENTO CAUZIONE"**; il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito sul conto della procedura 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.**

La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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 giudiziale di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi) , copia del documento d'identità di quest'ultimo nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria ovvero la procura, se del caso;

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 di identità;

f) se l'offerta è presentata da un avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi.

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

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

**Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito 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.**

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. Si invitano in ogni caso gli interessati a presentare un'offerta telematica a fare riferimento al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita telematica e ad assumere le necessarie informazioni attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e contattando il Gestore della vendita telematica.

4) Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base. L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari ad Euro 270.000,00 (duecentosettantamila/00).

5) Il giorno 1/04/2025, alle ore 10:00, è fissata altresì la convocazione in modalità telematica delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.

**Gli offerenti e le altre persone ammesse a partecipare alle operazioni di vendita partecipano alle stesse mediante connessione al sito <https://www.astetelematiche.it>.**

Nel caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'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.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

Il sottoscritto 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 sottoscritto delegato immediatamente dopo.**

**Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento (rilanci) nella misura minima di Euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

**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 del 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 luogo così alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.**

6) l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al professionista delegato il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento

della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari;

7) l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'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.

8) L'esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato: Arch. Valentina Pirone, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha dichiarato che *“la costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data posteriore al 1967 ... il complesso è stato edificato in forza di Permesso di Costruire in data 12/05/2005 n. 000102 ed alle successive varianti qui di seguito indicate:*

- D.I.A. del 19/07/2007 PG 662030/2007 Progr. 6326/2007;

- D.I.A. del 05/12/2007 PG 1061561/2007;

- in data 05/12/2007 PG 1061595/2007, è stata protocollata *Comunicazione di Fine Lavori avvenuta il 03/12/2007 e la richiesta di agibilità;*

- a quest'ultima, ha fatto seguito la *presentazione di successiva Variante Progr. 185/2008 al permesso di Costruire n. 102/2005 ed alla D.I.A. PG 662030/07 WF 6326/07.”*

L'esperto ha, inoltre, precisato:

- relativamente alla conformità edilizia, che: *“Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo con il primo accertamento del 2007, si è potuto rilevare che l'appartamento non è regolare. Le irregolarità riscontrate sono:*

- *diversa distribuzione degli spazi interni;*

- *altezza interna ridotta a 2,60 m in cucina ed in camera da letto, ambienti in cui l'altezza minima consentita è invece di 2,70 m;*

- *il terrazzo a livello coperto, è stato chiuso da serramenti ed inglobato all'appartamento per una superficie di circa 21 mq, aumentando abusivamente il volume della parte abitabile. **L'aumento di volume non è in qualsiasi modo regolarizzabile.** Anche se fosse concesso dalla normativa urbanistica, **nell'atto di provenienza è specificato che “non costituiscono oggetto di compravendita gli eventuali diritti volumetrici attinenti all'area edificabile di cui alla lettera a) della premessa (rif. appartamento) che restano nella piena ed esclusiva disponibilità della società Torri Stella S.r.l. o suoi eventuali aventi causa, rinunciando sin d'ora la parte***

acquirente (omissis) ad ogni qualsivoglia pretesa in merito. In relazione a quanto sopra, la parte acquirente (omissis), come rappresentata, con la sottoscrizione del presente atto, autorizza sin d'ora la società TORRI STELLA S.r.l., o i suoi eventuali aventi causa, nell'ambito dell'area edificabile di cui alla lettera a) della premessa (rif. appartamento) e rinunciando comunque fin d'ora a qualsiasi richiesta di indennizzo: ... a realizzare eventuali ulteriori volumetrie qualora consentito dalle normative applicabili ...”.

Le opere interne sono regolarizzabili con una C.I.L.A. in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria già eseguite. I costi di tale pratica sono di circa € 2.000,00 (di cui € 1.000,00 per il tecnico incaricato e € 1.000,00 per la sanzione amministrativa).

L'altezza minima interna deve essere riportata a 2,70m tramite la rimozione del controsoffitto in cartongesso. Si valuta che il costo per la rimozione del controsoffitto, lo smaltimento ed il ripristino del soffitto ammonti a circa: 25,00 €/mq × 50 mq = € 1.000,00. Il terrazzo deve essere ripristinato tramite la rimozione dei serramenti che attualmente ne delimitano il volume (circa 24mq) ed il rifacimento di nuovi serramenti (circa 17 mq) così come individuati nella planimetria catastale del 2007. Si valuta che il costo per la rimozione dei serramenti, lo smaltimento degli stessi, la fornitura e la posa dei nuovi serramenti sia di circa € 7.500,00

L'esperto ha, quindi, stabilito che in seguito alle regolarizzazioni edilizie sopra indicate sarà necessario presentare un aggiornamento catastale tramite presentazione di DOCFA all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio per un costo quantificato in Euro 500.

Infine l'esperto ha affermato che “Il box e la cantina risultano regolari sia dal punto di vista edilizio che catastale, per cui non è necessaria alcuna regolarizzazione”.

9) Stato occupativo: l'immobile è attualmente occupato dalla proprietà e quindi libero ai fini della presente procedura.

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Milano, Viale Achille Papa n. 26**: appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto della Torre “B”, interno 17, composto da soggiorno/cucina, camera, servizio igienico e balcone oltre a vano cantina e box auto al piano interrato; Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

- foglio **214**, particella **68**, subalterno **19**, Viale Achille Papa n. 26, piano 4, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 79,80 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 64,00 m<sup>2</sup>, rendita euro 826,33;

- foglio **214**, particella **70**, subalterno **217**, Viale Achille Papa n. 26-28, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza: 3 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 4 m<sup>2</sup>, rendita euro 3,87;

- foglio **214**, particella **70**, subalterno **138**, Viale Achille Papa n. 26-28, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza: 23 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 25 m<sup>2</sup>, rendita euro 262,52.

Coerenze da nord in senso orario da atto di provenienza:

dell'appartamento: cortile, appartamento di proprietà di terzi, enti comuni, appartamento di proprietà di terzi, ancora cortile;

della cantina: corridoio, cantine di terzi su due lati, ancora corridoio;

dal box auto: corsello comune, proprietà di terzi per tre lati.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti di uso comune ai sensi di legge.

\*\*\*\*\*

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

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 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

Per l'esame della perizia consultare il sito internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

Milano, 10 gennaio 2025

Avv. Carlo Bossi  
