

AVVOCATO CINZIA RODEGHER
PIAZZA CASTELLO, N. 5
20121 - MILANO
TEL. 02 86465051 - FAX 02 86465035
AVV.RODEGHER@GMAIL.COM

Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di esecuzione immobiliare
RGE 800/2025 – G.E. dott.ssa Silvia Vaghi
Promossa da
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA "ASINCRONA"
16 GIUGNO 2026, ore 14.00**

Il professionista delegato Avv. Cinzia Rodegher, con Studio in Milano, piazza Castello n. 5,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 24/02/2026;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- viste le relazioni di stima a firma dell'esperto arch. Sabrina Greco;

AVVISA

che in data **16 GIUGNO 2026 alle ore 14.00** avrà luogo la **vendita senza incanto**, con modalità telematica asincrona ex art. 2, primo comma lettera h) del DM 32/2015, gestita da ASTALEGALE.NET SPA tramite il proprio portale *www.spazioaste.it*, degli immobili pignorati di seguito descritti tutti siti in Milano, via Cusago n. 160 (già n. 196), e facenti parte di un complesso edilizio condominiale con destinazione commerciale e direzionale costituito da un unico corpo edilizio compatto di due piani fuori terra e uno interrato, e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

La vendita avrà luogo in **N. 2 LOTTI**.

* * *

LOTTO 1

Prezzo base: **euro 350.000,00**=(trecentocinquantemila/00).

Offerta minima: **euro 262.500,00**=(ducentosessantaduemilacinquecento/00).

Rilancio minimo: **euro 5.000,00**=(cinquemila/00).

* * *

In Milano, via Cusago n. 160 (già n. 196)

diritto di piena proprietà della quota di 1/1 dei seguenti beni a parte di complesso edilizio condominiale con destinazione commerciale e direzionale costituito da un unico corpo edilizio compatto di due piani fuori terra e uno interrato:

- **CORPO A:** unità immobiliare con destinazione a negozio, progettata come bar/ristorante, oltre area esterna antistante (striscia di terreno), identificata al catasto fabbricati del comune di Milano al **Foglio 410, Particella 357, Sub 706**, categoria C/1, classe 11, consistenza 332 mq, superficie catastale 341 mq, rendita euro 10.665,04, via Cusago n. 196, Piano T.

Coerenze: altra proprietà, passaggio carraio di altra proprietà, corpo scale di altra proprietà, area esterna di altra proprietà, altra proprietà.

- CORPO B: passaggio esterno costituito da passerella metallica, posto in continuità con l'uscita di servizio del corpo A) e destinato a uscita di sicurezza indipendente, identificato al catasto fabbricati del comune di Milano al **Foglio 410, Particella 357, Sub 714**, categoria F/5, classe 11, consistenza 7 mq, via Cusago n. 196, Piano T.

Coerenze: altra proprietà, altra unità immobiliare (corpo C), passaggio carraio di altra proprietà, altra unità immobiliare (corpo A).

- CORPO C: passaggio esterno costituito da area scoperta, posto in continuità con il corpo B) e con l'uscita di servizio del corpo A) e destinato a uscita di sicurezza indipendente, identificato al catasto fabbricati del comune di Milano al **Foglio 410, Particella 367**, categoria F/1, consistenza 10 mq, via Cusago n. 196, Piano T.

Coerenze: altra proprietà, passaggio carraio di altra proprietà, passaggio carraio di altra proprietà, altra unità immobiliare (corpo B).

- CORPO D: n. 3 (tre) posti auto singoli scoperti posti al piano terra identificati al catasto fabbricati del comune di Milano al **Foglio 410, Particella 357, Sub 5**, categoria C/6, classe 4, consistenza 42 mq, superficie catastale 44 mq, rendita euro 154,01, via Cusago n. 196, Piano T.

Coerenze in un sol corpo (i tre posti auto): altra proprietà (aiuola), via Lombardi, posti auto di altra proprietà e corsello di manovra di altra proprietà.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Sabrina Greco, come integrata in data 19/02/2026, che deve essere consultata dall'offerente (sui siti internet di seguito indicati ove viene svolta la pubblicità del presente avviso) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

Dalla citata relazione di stima emerge quanto segue:

- in merito alla *conformità urbanistica*: unità immobiliare conforme agli strumenti pianificatori vigenti al momento dell'edificazione.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967 ed è stata interessata dalle seguenti *pratiche edilizie*:

Super D.I.A. presentata il 29/09/2006 PG 916565/2006 progr. 7981/2006. Per lavori di nuova costruzione di edificio commerciale e direzionale, soggetti a Piano Attuativo n. 217 del 21/04/1983; integrazione presentata il 29/04/2008 PG 356901/2008 (relazione tecnica per certificazione energetica); variante ordinaria presentata il 30/04/2008 PG 360202/2008 progr. 3472/2008; fine lavori e richiesta certificato di agibilità presentata il 17/11/2008 PG 903394/2008 progr. 3472/2008;

D.I.A. per opere minori presentata il 24/12/2008 PG 1007165/2008; variante presentata il 11/03/2009 PG 193322/2009 progr. 1528/2009; variante presentata il 28/07/2011 PG 570272/2011 progr. 9313/2011. Pratica e relative varianti non esibita dagli uffici comunali e quindi non visionata dal perito.

Permesso di Costruire per opere di completamento del 27/01/2012 progr. 737/2012;

Permesso di Costruire a parziale sanatoria n. 329/2014 presentato il 22/11/2013 PG 757914/2013 progr. 15540/2013, comunicazione di fine lavori presentata il 24/07/2015, collaudo in data 21/07/2015; D.I.A. presentata il 10/12/2014 PG 751654/2014 progr. 22229/2014, comunicazione fine lavori e richiesta agibilità presentata il 14/04/2015 (per completamento e ampliamento sub. 706).

- in merito alla *conformità edilizia*: i sub 5 e 714 e la part. 367 sono conformi alla documentazione edilizia depositata; il sub 706 per quanto realizzato è conforme alla documentazione edilizia

depositata. Sono stati completati i lavori strutturali e quasi tutte le opere murarie, non sono state completate le finiture e gli impianti. L'impianto idraulico si presenta per lo più completo relativamente ai bagni ma in parte vandalizzato. Si evidenzia che la richiesta di agibilità, presentata il 14/04/2015, non è valida in quanto i lavori non sono ultimati e gli impianti non sono collaudati.

- in merito alla *conformità catastale*: al sopralluogo i subb. 5 e 714 e la part. 367 risultavano conformi rispetto alle planimetrie catastali depositate, mentre per il sub. 706 la geometria degli spazi realizzati era conforme alle planimetrie catastali depositate, le funzioni non erano invece verificabili non essendo stati ultimati i lavori.
- in merito ai *vincoli ed oneri giuridici (atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso)* si richiamano:

Convenzione urbanistica stipulata il giorno 08/05/1986 a firma del Dott. Antonio Zagara Notaio in Milano ai nn. 116352/30084 di repertorio, trascritta il 21/05/1986 a Milano 1 ai nn. 12741, a favore di Comune di Milano contro I.A.C.P.M. Convenzione per esecuzione della variante al PRG e del Piano Particolareggiato approvato il 19/07/1983 per la zona 'D' di espansione industriale a Nord di Muggiano e con la quale vengono definiti i parametri di riferimento per lo sfruttamento edilizio dell'area. Convenzione urbanistica modificativa della precedente, stipulata il 13/06/1989 a firma della Dott.ssa Fausta Piazza Notaio in Milano ai nn. 198294/138 di repertorio, registrata il 29/06/1989 a Milano ai nn. 11265 serie 1/a, a favore di Comune di Milano, derivante da Convenzione urbanistica. Convenzione urbanistica modificativa delle precedenti, stipulata il 30/11/1989 a firma della Dott.ssa Fausta Piazza Notaio in Milano ai nn. 207677/152 di repertorio, registrata il 15/12/1989 a Milano ai nn. 21895 serie 1/a, a favore di COMUNE DI MILANO. Nell'atto di provenienza si precisa che "Tutti i cui oneri ed obblighi [...] sono stati ad oggi integralmente adempiuti".

Atto di vincolo del 25/09/2006 a firma del Dott. Maurizio Olivares Notaio in Milano ai nn. 67571/10343 di repertorio, registrato il 26/09/2006 a Milano, a favore di Comune di Milano. Oltre atto modificativo del succitato atto, con numero di repertorio 89756/16037.

Atto di vincolo del 25/11/2008 a firma del Dott. Miserocchi Luigi Augusto Notaio in Milano ai nn. 89756/16037 di repertorio, trascritto a Milano 1 il 05/12/2008 - Registro Particolare 60771 Registro Generale 87599, a favore di Comune di Milano, riguardante le metrature di edificabilità e la destinazione dei fabbricati.

Atto di vincolo, servitù per passaggio volontario del 13/06/2014 a firma del Dott. Miserocchi Luigi Augusto Notaio in Milano ai nn. 101022/20283 di repertorio, trascritto a Milano 1 il 23/06/2014 - Registro Particolare 23196 Registro Generale 31414, derivante da diritto di servitù impiantistica e di passaggio pedonale, gratuito e perpetuo. La formalità grava sui mappali 367 e 357 subalterno 714 (corpi B e C). Clausola contenuta anche nell'atto di compravendita notaio Miserocchi Luigi Augusto del 13/06/2014 Repertorio nn 101022/20283 trascritto a Milano 1 in data 23/06/2014 - Registro Particolare 23195 Registro Generale 31413.

In merito alle criticità relative LOTTO 1 si richiama anche la sintesi del perito riportata a pag. 16 della perizia.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che gli immobili sono liberi. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

LOTTO 2

Prezzo base: **euro 80.000,00**=(ottantamila/00).

Offerta minima: **euro 60.000,00**=(sessantamila/00).

Rilancio minimo: **euro 1.500,00**=(millecinquecento/00).

* * *

In Milano, via Cusago n. 160 (già n. 196)

diritto di piena proprietà della quota di 1/1 dei seguenti beni a parte di complesso edilizio condominiale con destinazione commerciale e direzionale costituito da un unico corpo edilizio compatto di due piani fuori terra e uno interrato:

- **CORPO A:** unità immobiliare con destinazione ad attività artigianale oltre ad area esterna antistante il laboratorio (striscia di terreno), identificata al catasto fabbricati del comune di Milano al **Foglio 410, Particella 357, Sub 708**, categoria C/3, classe 8, consistenza 67 mq, superficie catastale 77 mq, rendita euro 235,30, via Cusago n. 196, Piano T.
Coerenze in un sol corpo (laboratorio e area esterna): altra proprietà su due lati, area esterna e posti auto di altra proprietà, altra unità immobiliare (posti auto di cui al presente corpo b), area esterna di altra proprietà, sub. 1 (rampa comune).
- **CORPO B:** n. 3 (tre) posti auto singoli scoperti identificati al catasto fabbricati del comune di Milano al **Foglio 410, Particella 357, Sub 6**, categoria C/6, classe 4, consistenza 44 mq, superficie catastale 44 mq, rendita euro 161,34, via Cusago n. 196, Piano T.
Coerenze in un sol corpo (i tre posti auto): altra proprietà (corpo a), posti auto e area esterna di altra proprietà su tre lati.
Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Sabrina Greco, come integrata il 15/04/2026, che deve essere consultata dall'offerente (sui siti internet di seguito indicati ove viene svolta la pubblicità del presente avviso) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

Dalla citata relazione di stima emerge quanto segue:

- in merito alla *conformità urbanistica*: unità immobiliare conforme agli strumenti pianificatori vigenti al momento dell'edificazione.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967 ed è stata interessata dalle seguenti *pratiche edilizie*:

Super D.I.A. presentata il 29/09/2006 PG 916565/2006 progr. 7981/2006. Per lavori di nuova costruzione di edificio commerciale e direzionale, soggetti a Piano Attuativo n. 217 del 21/04/1983; integrazione presentata il 29/04/2008 PG 356901/2008 (relazione tecnica per certificazione energetica); variante ordinaria presentata il 30/04/2008 PG 360202/2008 progr. 3472/2008; fine lavori e richiesta certificato di agibilità presentata il 17/11/2008 PG 903394/2008 progr. 3472/2008;

D.I.A. per opere minori presentata il 24/12/2008 PG 1007165/2008; variante presentata il 11/03/2009 PG 193322/2009 progr. 1528/2009; variante presentata il 28/07/2011 PG 570272/2011 progr. 9313/2011. Pratica e relative varianti non esibita dagli uffici comunali e quindi non visionata dal perito.

Permesso di costruire per opere di completamento del 27/01/2012 progr. 737/2012

Permesso di costruire a parziale sanatoria n. 329/2014 presentato il 22/11/2013 PG 757914/2013 progr. 15540/2013, comunicazione di fine lavori presentata il 24/07/2015, col-laudo in data 21/07/2015;

D.I.A. presentata il 10/12/2014 PG 751654/2014 progr. 22229/2014, comunicazione fine lavori e richiesta agibilità presentata il 14/04/2015 (per completamento e ampliamento sub. 706);

- in merito alla *conformità edilizia*: il sub. 708 già sub 4 (corpo A) è uno spazio ricavato sotto alla rampa di accesso al piano 1°, originariamente con destinazione senza permanenza di persone come da D.I.A. del 29/09/2006 PG 916565/2006. Nella variante edilizia presentata il 11/03/2009 PG 193322/2009 progr. 1528/2009, all'immobile viene attribuita una SLP di 72,48 mq (traslazione di SLP) e destinazione d'uso a ufficio. Con variante presentata il 28/07/2011 PG 570272/2011 progr. 9313/2011 la destinazione d'uso muta in 'attività artigianale'. Successivamente, a seguito di sopralluogo per istruttoria tecnica in data 05/11/2015 a seguito di diffida (a cui è seguito il Permesso di Costruire a parziale sanatoria presentato il 22/11/2013 PG 757914/2013 progr. 15540/2013) lo S.U.E. del Comune di Milano ha riscontrato la conformità dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nel progetto rilasciato (tav. 13 PdC 329/2014). L'unità è conforme all'ultima planimetria catastale depositata ma presenta una discrepanza rispetto all'ultima pratica edilizia depositata (Permesso di Costruire a parziale sanatoria n. 329/2014) nel muro di chiusura del ripostiglio. Rilevato però che nel verbale del 29/01/2016 PG 48449/2016, redatto a seguito di sopralluogo per istruttoria tecnica in data 05/11/2015, lo S.U.E. del Comune di Milano ha riscontrato la conformità dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nel progetto rilasciato (tav. 13 PdC 329/2014), si ritiene che la discrepanza sia annoverabile tra le tolleranze esecutive e non costituisca quindi violazione edilizia. L'unità immobiliare è quindi conforme rispetto alla documentazione edilizia depositata.

Il sub. 6 (corpo B) è conforme rispetto alla documentazione edilizia depositata.

- in merito alla *conformità catastale*: al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi rispetto alle planimetrie catastali depositate.
- in merito ai *vincoli ed oneri giuridici (atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso)*:

Convenzione urbanistica stipulata il giorno 08/05/1986 a firma del Dott. Antonio Zagara Notaio in Milano ai nn. 116352/30084 di repertorio, trascritta il 21/05/1986 a Milano 1 ai nn. 12741, a favore di Comune di Milano contro I.A.C.P.M. Convenzione per esecuzione della variante al PRG e del Piano Particolareggiato approvato il 19/07/1983 per la zona 'D' di espansione industriale a Nord di Muggiano e con la quale vengono definiti i parametri di riferimento per lo sfruttamento edilizio dell'area.

Convenzione urbanistica modificativa della precedente, stipulata il 13/06/1989 a firma della Dott.ssa Fausta Piazza Notaio in Milano ai nn. 198294/138 di repertorio, registrata il 29/06/1989 a Milano ai nn. 11265 serie 1/a, a favore di Comune di Milano, derivante da Convenzione urbanistica.

Convenzione urbanistica modificativa delle precedenti, stipulata il 30/11/1989 a firma della Dott.ssa Fausta Piazza Notaio in Milano ai nn. 207677/152 di repertorio, registrata il 15/12/1989 a Milano ai nn. 21895 serie 1/a, a favore di Comune di Milano. Nell'atto di provenienza si precisa che "Tutti i cui oneri ed obblighi [...] sono stati ad oggi integralmente adempiuti".

Atto di vincolo del 25/09/2006 a firma del Dott. Maurizio Olivares Notaio in Milano ai nn. 67571/10343 di repertorio, registrato il 26/09/2006 a Milano, a favore di Comune di Milano. Oltre atto modificativo del succitato atto, con numero di repertorio 89756/16037.

Atto di vincolo del 25/09/2006 a firma del Dott. Maurizio Olivares Notaio in Milano ai nn. 67572/10344 di repertorio, registrato il 26/09/2006 a Milano, a favore di Comune di Milano. Atto di vincolo di pertinenzialità e destinazione d'uso senza permanenza di persone (grava sul Lotto 2).

Atto di vincolo del 25/11/2008 a firma del Dott. Miserochi Luigi Augusto Notaio in Milano ai nn. 89756/16037 di repertorio, trascritto a Milano 1 il 05/12/2008 - Registro Particolare 60771 Registro Generale 87599, a favore di Comune di Milano. Riguardante le metrature di edificabilità e la destinazione dei fabbricati.

Atto di pertinenzialità a firma del Notaio Cavallotti Laura del 25/06/2009 rep. 8227 rac. 2587, registrato a Milano 6 il 25/06/2009 n. 15445 Serie 1T. Il sub. 708 già sub. 4, viene svincolato per

essere destinato nei limiti della sua SLP ad uso commerciale e direzionale (atto non trascritto, grava sul Lotto 2).

Atto di pertinenzialità a firma del Notaio Cavallotti Laura del 25/06/2009 rep. 8228 rac. 2588, trascritto a Milano 1 il 14/07/2009 - Registro Particolare 23607 Registro Generale 37759. Rettifica dell'atto di vincolo di pertinenzialità e destinazione d'uso senza permanenza di persone del 25/09/2006 a firma del Dott. Maurizio Olivares Notaio in Milano ai nn. 67572/10344 di repertorio trascritto sul sub. 4 predecessore dell'attuale sub. 708 (grava sul Lotto 2).

Con la rettifica l'originario vincolo autenticato dal notaio Maurizio Olivares e costituito su porzioni dei subalterni 1 e 4 a servizio di tutto l'edificio è stato spostato, per il subalterno 1 su altra porzione del medesimo subalterno sempre a servizio di tutto l'edificio e per il subalterno 4 su altra porzione del medesimo subalterno a servizio del piano primo dell'intero edificio. Quindi l'unità oggetto di esecuzione (subalterno 708, ex subalterno 4) deve intendersi non soggetta al vincolo di pertinenzialità.

In merito alle criticità relative LOTTO 2 si richiama anche la sintesi del perito riportata a pag. 17 della perizia.

In merito allo **stato di occupazione** si precisa che gli immobili sono liberi. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

* * *

CONDIZIONI DI VENDITA

A) 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.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a un quarto** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

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

D) 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

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

F) 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.

Per le offerte presentate da più persone si richiama il contenuto dell'art. 12, commi 4 e 5, d.m. 32/2015.

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 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);
- 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 Standard-*

dization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

PER CIASCUN LOTTO il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "PROC ESEC IMMOBILIARE RGE 800 2025 TRIB. DI MILANO", presso CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A., FILIALE MILANO SAN FEDELE, IBAN IT81T0623001633000016233251, per un importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA, GARA TRA GLI OFFERENTI E AGGIUDICAZIONE

H) 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 esecutati, 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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo sopra stabilito 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 segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;
€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;
€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

3) in caso di assenza di offerte:

nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

I) 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.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.**

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

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

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). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge anti-riciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

K) 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.

* * *

L) 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.

M) 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.

* * *

Si precisa che **la restituzione della cauzione** ai partecipanti che non si sono resi aggiudicatari avverrà tramite bonifico bancario **esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse**, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, al netto dei costi relativi alle commissioni bancarie.

* * *

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

* * *

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*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*".

* * *

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede in ogni caso la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del perito estimatore, dell'avviso di vendita, nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

AVVISA ALTRESI'

che il Professionista delegato è stato nominato **Custode Giudiziario**.

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

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui quotidiani La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano;
- pubblicazione sui 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.

Nell'ordinanza di delega è stato individuato

- quale **Gestore della Vendita Telematica** ASTALEGALE.NET SPA che opererà attraverso il proprio portale www.spazioaste.it;
- quale **Referente della Procedura** incaricato delle operazioni di vendita il sottoscritto professionista delegato, avv. Cinzia Rodegher.

Professionista Delegato Avvocato Cinzia Rodegher con studio, in Milano, Piazza Castello n. 5;
per informazioni telefoniche:
Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035, e-mail: avv.rodegher@gmail.com
Milano, il giorno 16 aprile 2026
Il Professionista Delegato
Avv. Cinzia Rodegher