



TRIBUNALE DI MILANO
3^a SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
RGE 1231/2024

Nella procedura di espropriazione immobiliare RGE n.1231/2024, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Flaviana Boniolo, promossa dal "CONDOMINIO BOX BETULLE OVEST", di Milano, Via degli Ontani 9, c.f.97451380154, il sottoscritto, dott. Milo Sassi, con Studio in Milano, Viale Corsica 2, delegato per le operazioni di vendita:

- visto il provvedimento del 06/10/2025 dell'ill.mo G.E., dott.ssa Flaviana Boniolo, recante la delega ex art. 591-bis alle operazioni di vendita;
- visto il provvedimento del 30/01/2021 dell'ill.mo G.E., dott.ssa Flaviana Boniolo, recante le nuove disposizioni per la pubblicità legale;
- vista la relazione dell'esperto del 07/08/2025 redatta dall'ingegner Alberto Mariani;
- vista la Determina dirigenziale P.G. n.2.010.766/2003 n. 188 del 27/06/2003 (di seguito "Determina");
- vista la Convenzione stipulata con atto del 30/07/2003, n. 90887/12652 di repertorio, a rogito dott.ssa Nicoletta Scherillo, notaio in Milano (di seguito "Convenzione");
- visti gli articoli 490 c.p.c., 570 c.p.c. e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

delle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona degli immobili di seguito identificati e meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'Esperto, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, in due distinti lotti, tramite il portale "<https://www.gobidreal.it/>" del Gestore della vendita telematica "Gobid International Auction Group S.r.l."

LOTTO 4 – C/6 – FOGLIO 456, MAPP 156, SUB 52 (Lotto 4 della Perizia)
VENDITA DEL 7 LUGLIO 2026 – ORE 17:00

DESCRIZIONE DEL BENE VENDUTO

In Milano, via degli Abeti 6, **diritto di superficie** relativo ad una autorimessa posta al piano interrato composta da un posto auto. Identificazione al catasto Fabbricati dell'anzidetto Comune: Foglio 456, Mappale 156, Sub 52, Via degli Abeti n.6, Piano S1, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 24 mq, Superficie Catastale 25 mq, Rendita Catastale euro 163,61.

SINTESI DELLE CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avrà luogo senza incanto, con modalità telematica asincrona e successiva gara in aumento dopo la verifica delle offerte, alle condizioni qui di seguito sintetizzate:

- > *Termine trasmissione offerte ed accredito delle cauzioni sul cc:* 06/07/2026, ore 13:00
- > *Apertura delle buste virtuali e validazione delle offerte:* 07/07/2026, ore 17:00

- > *Inizio eventuale gara telematica:* a seguire rispetto alla validazione delle offerte
- > *Fine gara telematica:* 24 ore dal termine delle operazioni di apertura delle buste
- > *Aventi titolo ad acquistare:* Si rinvia agli articoli 3 e 14 della convenzione del 30/07/2003
- > *Prezzo base d'asta:* euro 21.800,00 (ventunomilaottocento/00)
- > *Offerta minima:* euro 16.350,00 (sedicimilatrecentocinquanta/00)
- > *Rilancio minimo di gara:* euro 500,00
- > *Prolungamento gara:* 5 minuti
- > *Cauzione:* pari al 10% del prezzo offerto
- > *Modalità versamento cauzione:* a mezzo bonifico sul c/c della Procedura
Beneficiario: RGE 1231 2024 PROCE. ESEC. IMMOBILIARE TRIB. MILANO
IBAN: IT25W0623032380000031186737
Causale: Ultime 5 cifre IBAN da cui è stato disposto il bonifico + RGE 1231 2024+Lotto 4

LOTTO 5 – C/6 – FOGLIO 456, MAPP 156, SUB 65 (Lotto 5 della Perizia)
VENDITA DEL 14 LUGLIO 2026 – ORE 17:00

DESCRIZIONE DEL BENE VENDUTO

In Milano, via degli Abeti 6, **diritto di superficie** relativo ad una autorimessa posta al piano interrato composta da un posto auto. Identificazione al catasto Fabbricati dell'anzidetto Comune: Foglio 456, Mappale 156, Sub 65, Via degli Abeti n.6, Piano S1, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 21 mq, Rendita Catastale euro 136,34.

SINTESI DELLE CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avrà luogo senza incanto, con modalità telematica asincrona e successiva gara in aumento dopo la verifica delle offerte, alle condizioni qui di seguito sintetizzate:

- > *Termine trasmissione offerte ed accredito delle cauzioni sul cc:* 13/07/2026, ore 13:00
- > *Apertura delle buste virtuali e validazione delle offerte:* 14/07/2026, ore 17:00
- > *Inizio eventuale gara telematica:* a seguire rispetto alla validazione delle offerte
- > *Fine gara telematica:* 24 ore dal termine delle operazioni di apertura delle buste
- > *Aventi titolo ad acquistare:* Si rinvia agli articoli 3 e 14 della convenzione del 30/07/2003
- > *Prezzo base d'asta:* euro 18.200,00 (diciottomiladuecento/00)
- > *Offerta minima:* euro 13.650,00 (tredicimilaseicentocinquanta/00)
- > *Rilancio minimo di gara:* euro 500,00
- > *Prolungamento gara:* 5 minuti
- > *Cauzione:* pari al 10% del prezzo offerto
- > *Modalità versamento cauzione:* a mezzo bonifico sul c/c della Procedura
Beneficiario: RGE 1231 2024 PROCE. ESEC. IMMOBILIARE TRIB. MILANO
IBAN: IT25W0623032380000031186737
Causale: Ultime 5 cifre IBAN da cui è stato disposto il bonifico + RGE 1231 2024+Lotto 5

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) È onere di ciascun interessato prendere visione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione, della perizia di stima redatta dall'Esperto e dei suoi allegati e di eventuali integrazioni, nonché dell'atto di provenienza, delle convenzioni esistenti e dei relativi allegati, tutti pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

La presentazione dell'offerta equivale a dichiarazione di integrale conoscenza e accettazione della documentazione sopra indicata e delle condizioni di vendita ed il contenuto della perizia redatta dall'Esperto, dei relativi allegati e delle eventuali integrazioni, con particolare riguardo all'identificazione, consistenza e stato di fatto e di diritto dell'immobile pignorato, alle notizie ivi recate in merito alla regolarità e/o alle eventuali difformità edilizie, urbanistiche e catastali, nonché ai vincoli, ai gravami ed agli obblighi e, in genere, a tutte le eventuali pregiudizievoli per l'acquirente desumibili e rilevabili dalla suddetta documentazione, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Qualora per qualsiasi motivo la documentazione di cui sopra non dovesse risultare disponibile sul "Portale delle Vendite Pubbliche", ovvero dovesse presentarsi incompleta rispetto all'anzidetta elencazione o anche solo scarsamente leggibile, è fatto espresso onere dell'interessato richiederla preventivamente alla formulazione dell'offerta, contattando lo Studio del Professionista Delegato.

2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 di prezzo).

3) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o alla 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, o le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo o annullamento della vendita.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellati a cura e spese della Procedura. Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese inerenti al trasferimento, nonché la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre agli oneri ed agli accessori di legge.

5) Il prezzo base per le offerte di ciascun lotto in vendita è quello indicato nella "sintesi delle condizioni di vendita" del presente avviso; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto all'anzidetto prezzo base, come già indicato nella "sintesi delle condizioni di vendita".

6) È onere di ciascun interessato richiedere preventivamente al Professionista Delegato tutte le opportune informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, quali IVA e/o Imposta di Registro, agevolazioni fiscali eventualmente applicabili, ecc.).

7) Le richieste di visita dell'immobile devono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione accessibile 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. Se presentate da soggetti professionali (ad 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 Professionista Delegato ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione degli interessati.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA PRESENTAZIONE DELLE CAUZIONI E DELLE OFFERTE

8) Nella vendita con modalità "telematica asincrona" le offerte sono formulate esclusivamente in via telematica e - successivamente all'apertura delle buste virtuali e alla validazione delle relative offerte - è prevista una gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, entro un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del Referente della Procedura.

9) Preventivamente alla formulazione dell'offerta, l'offerente deve versare una cauzione d'importo pari a un decimo del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura e con la causale indicata nella "sintesi delle condizioni di vendita".

Il versamento della cauzione deve essere effettuato in tempo utile per rendere visibile l'accredito della somma sul suddetto conto corrente tassativamente prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile dell'avvenuto versamento deve essere inoltre allegata all'offerta telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto della Procedura nei tempi sopra indicati è causa di nullità dell'offerta; pertanto, il versamento dovrà essere effettuato con congruo anticipo.

10) Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse tassativamente entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), secondo quanto indicato nella "sintesi delle condizioni di vendita". Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure attraverso il sito del Gestore della vendita telematica.

Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si raccomanda di prendere visione del "MANUALE UTENTE" nonché dei "TUTORIAL" disponibili nell'anzidetto Portale delle Vendite Pubbliche, in modo tale da completare correttamente tutte le fasi previste per la presentazione dell'offerta.

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 posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia tassativamente entro il termine fissato per la trasmissione delle offerte.

Il presentatore, sempre a pena di nullità, deve coincidere con l'offerente (o, nel caso di soggetto incapace, di persone giuridiche o altri enti, con il legale rappresentante), salve le ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579, ultimo comma, e 571, primo comma, c.p.c. e di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

11) La presentazione dell'offerta è riservata esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dagli artt. 3, 4 e 12 della Convenzione del 30/07/2003 e in particolare a coloro che risultino proprietari di unità immobiliari ricadenti nel bacino di utenza di riferimento individuato nella Determina Dirigenziale P.G. n.2.010,766/2003 n. 188 del 27/06/2003, ovvero che dimostrino di avere

la propria residenza o di svolgere la propria attività lavorativa all'interno del medesimo ambito territoriale. L'offerta sarà considerata valida esclusivamente qualora risulti comprovato il possesso di almeno uno dei suddetti requisiti; in difetto, la stessa sarà dichiarata inammissibile, con ogni conseguenza di legge.

- 12)** L'offerta, che si rammenta essere irrevocabile, dovrà indicare i dati previsti dall'art. 12, commi 1 e 2, del D.M. n. 32/2015 e, quindi, in modo particolare ancorché non esclusivo:
- a)** i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale 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'identificazione del Referente della Procedura, che coincide con il Professionista Delegato;
 - g)** la data e l'ora fissate 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 dalla data di aggiudicazione (in mancanza di indicazione ovvero in caso di indicazione di un termine superiore, il termine s'intenderà comunque di giorni 120);
 - 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 nell'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 stato addebitato l'importo versato a titolo di cauzione, che sarà utilizzato per restituire la relativa somma nel caso in cui il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. m) del D.M. n. 32/2015, restando inteso che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito;
 - n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, alla quale saranno inviate le comunicazioni relative alla vendita;
 - o)** il recapito di telefonia mobile dell'offerente ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.
- 13)** All'offerta dovranno essere allegati:
- a)** la documentazione comprovante il possesso dei requisiti previsti dagli artt. 3, 4 e 12 della "Convenzione" del 30/07/2003 e dalla Determina Dirigenziale P.G. n.2.010.766/2003 n. 188 del 27/06/2003.
 - b)** la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della Procedura;
 - c)** 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 (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; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

- d)** 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;
 - e)** se l'offerente è un soggetto diverso da persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del suddetto legale rappresentante (i.e. visura camerale aggiornata a non più di tre mesi, nonché copia della delibera assembleare o consiliare ove necessari);
 - f)** se l'offerta è formulata da più persone, copia (anche per immagine) della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nonché copia dei loro documenti d'identità;
 - g)** 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 e del codice fiscale di entrambi.
 - h)** a pena di inammissibilità dell'offerta, copia della documentazione idonea a comprovare il possesso da parte dell'offerente dei requisiti soggettivi necessari per l'acquisto del diritto di superficie, così come previsti dagli artt. 4 e 12 della Convenzione stipulata per atto del Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30/07/2003 (Rep. nn. 90888/12653), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 31/07/2003 ai nn. 65807/42969.
- 14)** L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto con modalità telematica come indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, fatto salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.
- 15)** L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione.
- Uno stesso presentatore (che, si rammenta, deve coincidere con l'offerente, ovvero, nel caso di soggetto incapace o di persone giuridiche o altri enti, con il legale rappresentante) non può presentare più offerte per la medesima vendita. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

APERTURA DELLE BUSTE, VALIDAZIONE DELLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

- 16)** Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invierà alla PEC dell'offerente un invito a connettersi al portale unitamente alle credenziali per l'accesso, tramite le quali il soggetto offerente sarà chiamato ad autenticarsi alla piattaforma del Gestore.
- 17)** Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, tramite la piattaforma del Gestore della vendita telematica, il Referente provvederà allo spoglio delle buste virtuali contenenti le offerte telematiche, che saranno aperte e validate, dichiarandone l'ammissibilità o l'inammissibilità. Sul punto si precisa che eventuali ritardi rispetto ai tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni di apertura e spoglio delle buste non potranno costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

L'offerta di acquisto non è efficace se trasmessa oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se è inferiore all'offerta minima indicata, ovvero ancora se l'offerente non presta la cauzione nei modi, nei tempi e nella misura sopra indicati.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la delibazione sulle stesse, il Referente non riscontri l'accredito della somma dovuta a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla Procedura, ovvero qualora l'accredito sia pervenuto oltre i termini indicati nelle "condizioni generali di vendita"; si consiglia pertanto agli interessati di predisporre il bonifico con congruo anticipo.

La partecipazione alla vendita da parte degli offerenti e degli altri interessati avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ad essi trasmesse, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri partecipanti e il Gestore della vendita telematica procederà a sostituirli automaticamente con pseudonimi o con altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta è irrevocabile per almeno 120 giorni, pertanto – sussistendone i presupposti – si potrà procedere all'aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi telematicamente.

18) Il Referente della Procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte come sopra precisato, darà inizio alle operazioni di vendita e alla gara tra gli offerenti.

a) in caso di unica offerta:

> se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nella "sintesi delle condizioni di vendita", si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, anche se non collegato telematicamente;

> se l'offerta è pari o superiore al 75% dell'anzidetto prezzo base, ma inferiore a quest'ultimo, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. In tal 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.

Onde ovviare a possibili ritardi da parte della Cancelleria nel caricamento dell'istanza di assegnazione sul fascicolo informatico del SIECIC, si invita il creditore a trasmettere entro l'udienza di vendita copia della stessa anche al Professionista Delegato all'indirizzo PEC indicato in calce al presente avviso, affinché questi ne possa prendere immediata contezza.

b) in caso di pluralità di offerte: si darà corso alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

La gara sull'offerta più alta inizierà immediatamente dopo le operazioni di validazione delle offerte. Ove consentito dal Gestore della Vendita, la gara tra gli offerenti avrà una durata di 24 ore a decorrere dal termine delle operazioni di validazione delle offerte; diversamente, avrà termine entro 24 ore dall'inizio delle operazioni di vendita, fatti salvi eventuali prolungamenti.

Eventuali ritardi rispetto ai tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni di apertura e spoglio delle buste non potranno comunque costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso in cui siano pervenute plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesione alla gara, non vi siano stati rilanci, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha 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 e Referente della Procedura, una volta aperte e validate le buste, darà avviso agli offerenti della presenza di eventuali istanze di assegnazione.

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, senza la simultanea connessione del Giudice dell'Esecuzione o del Referente della Procedura.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, quest'ultima 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 stessa, con proroga al primo giorno non festivo successivo qualora il termine cada di sabato o in un giorno festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal 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.

19) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendo 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, egli dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando la 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 effettuato in favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

20) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita, dopo lo svolgimento della gara, mediante bonifico bancario tassativamente eseguito verso l'IBAN utilizzato per il versamento, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, indicativamente entro i 15 giorni successivi alla vendita. Si precisa che il costo del bonifico bancario di restituzione verrà trattenuto dall'importo della cauzione da restituire.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI DELLA VENDITA

21) Entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta), l'aggiudicatario dovrà versare, sul conto corrente intestato alla Procedura ovvero sul conto corrente del creditore fondiario, secondo le modalità che verranno precisate dal Professionista Delegato, il saldo prezzo, dedotta la cauzione versata, nonché le somme necessarie per far fronte alle spese a carico dell'acquirente per il trasferimento dell'immobile (quali, a titolo esemplificativo, gli oneri per imposte di registro, ipotecarie e catastali, l'eventuale imposta sul valore aggiunto, nonché tasse,

diritti e bolli), che verranno stimate e comunicate all'aggiudicatario anche tenendo conto della tipologia di acquisto e della condizione soggettiva dell'aggiudicatario stesso.

A tal proposito, si fa espressamente presente che l'importo comunicato dal Professionista Delegato a titolo di spese per il trasferimento costituisce una mera stima. L'ammontare definitivo sarà infatti liquidato dall'Ufficio; pertanto, all'esito di tale liquidazione, potranno rendersi necessari eventuali conguagli a credito ovvero a debito dell'aggiudicatario.

Così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, nello stesso termine sopra indicato l'aggiudicatario dovrà altresì versare sul conto corrente intestato alla Procedura, sempre secondo le modalità che verranno precisate, la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese per diritti e bolli necessari per la trascrizione nei Registri Immobiliari; il tutto salvo eventuale conguaglio in sede di liquidazione da parte del G.E. ai sensi dell'articolo 179 bis disp. att. c.p.c.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., ogni somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al saldo del prezzo, con la conseguenza che, ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento nei termini previsti, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, nello stesso termine di cui sopra, dovrà altresì consegnare presso lo Studio del Professionista Delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta, nonché gli originali delle eventuali richieste relative al trattamento fiscale da applicare al decreto di trasferimento (fermo restando che la richiesta di agevolazioni fiscali dovrà essere comunicata al Professionista Delegato immediatamente dopo l'aggiudicazione, al fine di consentire la corretta quantificazione degli importi da versare).

In caso di mancato versamento entro i termini stabiliti, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

22) 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, entro e non oltre il momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

INFORMAZIONI PER GLI OFFERENTI

Sugli immobili di cui ai lotti 4 e 5 gravano i vincoli compresi nella Convenzione per la costituzione del diritto di superficie, stipulata con atto del Notaio dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30/07/2003, rep. nn.90888/12653, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 31/07/2003 ai nn. 65807/42969.

Tra i vincoli imposti dalla convenzione si citano in particolare quelli previsti dai seguenti articoli:

-- art. 2 – *Oggetto e durata del diritto di superficie*: il quale identifica il diritto di superficie oggetto della convenzione e la durata del diritto medesimo in 90 anni a partire dalla data del 30/07/2003, senza possibilità di riscatto e di acquisto della piena proprietà.

-- art. 3 – *Individuazione dell'area e dell'ambito di influenza*: il quale descrive l'ambito di influenza del parcheggio come individuato nella planimetria n. 12 allegata alla Determina Dirigenziale n.188 del 27/06/2003.

-- art. 14 – *Prezzo di cessione, aventi titolo all'acquisizione in diritto di superficie dei posti auto con e senza vincolo pertinenziale*: il quale, in particolare, individua i soggetti aventi titolo all'acquisizione del diritto di superficie, identificati in via prioritaria nei proprietari di immobili posti nell'ambito di influenza come definito all'art. 3 della convenzione, nonché nei residenti e negli operatori del predetto ambito; esso individua altresì il numero di posti auto cedibili.

-- art. 15 – *Disciplina del successivo trasferimento a terzi del diritto di superficie*: il quale individua i soggetti a cui può essere successivamente ceduto il diritto di superficie.

I beni oggetto di vendita sono soggetti ai vincoli derivanti dalla Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Milano, che ne disciplina i requisiti soggettivi di titolarità, la destinazione e i limiti alla circolazione. L'acquisto è consentito esclusivamente ai soggetti in possesso di almeno uno dei requisiti previsti dagli artt. 3, 4 e 12 della Convenzione.

L'aggiudicatario subentrerà in tutti gli obblighi e vincoli ivi previsti, con particolare riferimento ai limiti di utilizzo e trasferimento dei beni, che potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti in possesso dei medesimi requisiti.

* * *

Si precisa che l'aggiudicatario è tenuto a compilare e a consegnare al Professionista Delegato l'apposita dichiarazione contenente le informazioni necessarie ai fini dell'adeguata verifica antiriciclaggio prescritta dall'art. 585, 4° comma, c.p.c., utilizzando il modulo reperibile sul sito del Tribunale di Milano. La consegna di tale modulo, debitamente compilato in ogni sua parte, deve avvenire tassativamente entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e costituisce condizione essenziale per l'emissione del decreto di trasferimento. Si avverte che, a norma dell'art. 587, 1° comma, c.p.c. (come modificato dal D.Lgs. n. 164/2024), l'omessa consegna della dichiarazione antiriciclaggio entro il termine stabilito comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione versata a titolo di multa, analogamente a quanto previsto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

* * *

Per quanto attiene alle notizie di cui all'articolo 46 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni – da rendere nel presente avviso di vendita ai sensi dell'articolo 173-*quater* delle disp. att. c.p.c. – si fa espresso ed integrale rinvio alla perizia di stima redatta dall'Esperto, i cui contenuti devono intendersi qui integralmente richiamati e trascritti.

* * *

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

* * *

In relazione alle eventuali spese condominiali arretrate e non pagate afferenti all'unità immobiliare staggita, qualora non possano venire soddisfatte dalla Procedura esecutiva, si applica l'articolo 63 disp. att. c.c., ai sensi del quale 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.

* * *

Gli unici ausiliari della Procedura esecutiva sono il Custode ed il Professionista Delegato, quest'ultimo anche Referente della Procedura, i quali sono disponibili – compatibilmente con gli impegni di studio – a fornire in modo completamente gratuito tutte le informazioni relative all'immobile e quelle necessarie per la partecipazione alla vendita.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori o di agenzie.

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

* * *

Per ricevere assistenza sulla presentazione delle offerte telematiche e sulle modalità di partecipazione alla gara telematica gli interessati possono contattare il servizio di assistenza del Gestore della vendita telematica, Gobid International Auction Group S.r.l., ai seguenti recapiti:
Tel.: 0737784366- Peo: assistenza@gobid.it.

* * *

Per tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e ss c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero per visionare l'immobile, si dovrà fare riferimento al professionista delegato Dott. Milo Sassi – Viale Corsica 2, Milano – Tel.: 02.400.44.314 – Peo: studiosassi.esecuzioni@gmail.com.

Milano, 2 maggio 2026

*Il Professionista Delegato
Dottor Milo Sassi*