



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
RGE N. 557/2023+924/2024
G.E. Dott.ssa MARIA BURZA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
ex art. 24 D.M. n. 32/2015

Il sottoscritto Avv. Marco L. Tamanini, con studio in Milano – Via Freguglia, n. 8/A - tel. 02 5512168, indirizzo mail avv.marcotamanini@gmail.com, professionista delegato alla vendita e referente della procedura esecutiva:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. Dott.ssa Maria Burza in data 30/10/2025;
- vista la perizia del consulente tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- vista la nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, quale gestore della vendita telematica, di Astalegale.net S.p.a., che opererà con il proprio portale **www.spazioaste.it**;

AVVISA

che il giorno 8 luglio 2026,
alle ore 15.00, per quanto attiene il lotto 1;
alle ore 16.30, per quanto attiene il lotto 2;

presso lo studio del delegato, sito in Milano - Via Freguglia, n. 8/A - si procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma <https://www.spazioaste.it>, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, il sottoscritto referente procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte di acquisto e, in seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

In Comune di Milano (MI), Via Fratelli Frascini 2, unità ad uso commerciale al piano terra della superficie catastale di 95 mq circa.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune: Foglio 649, Particella o mappale 180, Subalterno 707 (ex subalterno 10), Categoria C1 (locali ad uso commerciale come negozi e botteghe), zona censuaria 3, classe 11, consistenza 90 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita catastale 2.891,13 Euro.

Coerenze da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, passaggio coperto comune (portico su via Fratelli Frascini), altra unità immobiliare, cortile.

PROVENIENZA: dal 03.06.2010, in forza di *Atto di compravendita* autenticato da Ubaldo La Porta, notaio in Milano il 3.06.2010 numero di repertorio 29.605/13.688, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Milano 4 il 07.06.2010 ai numeri di Registro 12.307 Serie IT.

Precedenti proprietari dal 28.09.2005 al 3.06.2010 in forza di *Atto di compravendita* autenticato da Alfredo Maria Becchetti, notaio in Roma il 28.09.2005 numero di repertorio 12.648/4.396, registrato a Roma, Atti pubblici 9.523, il 7.10.2005 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il 21.10.2005 Registro generale 80.367 e Registro particolare 45.630. Si rimanda agli atti notarili del notaio Alfredo Maria Becchetti (richiamato nell'atto del notaio Ubaldo La Porta) e all'atto precedente per ulteriori dettagli e alle Note estratte Allegati L.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE:

la costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01.09.1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. Il Consiglio comunale, in data 14.10.2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT).

Ambiti di riferimento secondo il PGT di Milano.

PGT - Piano delle regole – ambiti (Tav. R.02 e R.03)

ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile, Tessuti urbani a impianto aperto caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, spazi a vocazione pedonale.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune.

Nel fascicolo non è presente la *Licenza edilizia* e non è presente il *Certificato di agibilità*.

Rispetto agli elaborati grafici contenuti nel fascicolo, l'unità immobiliare non è conforme, né rispetto ai confini, né alla partizione interne tra loro e all'interno di ciascuna unità immobiliare.

Dall'atto di provenienza si apprende che l'immobile è stato costruito in base alla *Licenza edilizia* 121 del 11.01.1990, Atti municipali 149.550/18325/89 e successiva Variante 743 del 02.07.1991 Atti municipali 339.434/33.107/90 e licenza d'uso (analoga all'agibilità) 6 del 3.04.1996, Atti municipali 200.725 e 24.598 E.P. / 95

Conformità urbanistica: L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

Conformità edilizia: Rispetto al progetto visionato presso gli uffici del Comune di Milano l'unità immobiliare non è conforme in quanto non sono indicate, sul retro le finestre che affacciano sul cortile interno (poiché nel progetto depositato al posto del cortile sono presenti delle autorimesse).

Nel fascicolo non erano presenti "varianti", né il *Certificato di agibilità*; sebbene nell'*Atto di provenienza* già richiamato e allegato si faccia riferimento precisamente a *Licenza edilizia*, variante e *Licenza d'uso*, si considera a titolo cautelativo la non conformità edilizia.

Conformità catastale: Al sopralluogo, l'unità non risultava conforme alla planimetria catastale (Allegato F1) in quanto la zona a deposito comprende tutto lo spazio disponibile fino alla vetrina (cioè, nella realtà, manca un tavolato divisorio interno che è indicato sulla planimetria catastale).

STATO OCCUPATIVO: l'immobile risulta essere libero

LOTTO 2:

In Comune di Milano (MI), via Fratelli Frascini 2, unità ad uso commerciale al piano terra, della superficie catastale di 81 mq circa.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune: Foglio 649, Particella o mappale 180, Subalterno 706 (ex subalterno 11), Categoria C1 (locali ad uso commerciale come negozi e botteghe), zona censuaria 3, classe 11, consistenza 70 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 81 mq, rendita catastale 2.248,65 Euro.

Coerenze da Nord in senso orario: passo carraio di un altro condominio, pubblica via (portico su via Romeo) da cui si accede, altra unità immobiliare di cui al Sub. 706 e cortile.

PROVENIENZA: dal 03.06.2010 in forza di *Atto di compravendita* autenticato da Ubaldo La Porta, notaio in Milano il 3.06.2010 numero di repertorio 29.605/13.688, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Milano 4 il 07.06.2010 ai numeri di Registro 12.307 Serie IT. Precedenti proprietari, dal 28.09.2005 al 3.06.2010, in forza di *Atto di compravendita* autenticato da Alfredo Maria Becchetti, notaio in Roma il 28.09.2005 numero di repertorio 12.648/4.396, registrato a Roma, Atti pubblici 9.523, il 7.10.2005 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il 21.10.2005 Registro generale 80.367 e Registro particolare 45.630, dal 14.01.2005 e fino 28.09.2005 si rimanda agli atti notarili del notaio Alfredo Maria Becchetti (richiamato nell'atto del notaio Ubaldo La Porta) e all'atto precedente per ulteriori dettagli e alle Note estratte Allegati

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01.09.1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. Il Consiglio comunale, in data 14.10.2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT).

Ambiti di riferimento secondo il PGT di Milano.

PGT - Piano delle regole – ambiti (Tav. R.02 e R.03)

ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile, Tessuti urbani a impianto aperto caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, spazi a vocazione pedonale.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune.

Nel fascicolo non è presente la *Licenza edilizia* e non è presente il *Certificato di agibilità*. Rispetto agli elaborati grafici contenuti nel fascicolo, l'unità immobiliare non è conforme né rispetto ai confini, né alla partizione interne tra loro e all'interno di ciascuna unità immobiliare.

Dall'atto di provenienza si apprende che l'immobile è stato costruito in base alla *Licenza edilizia* 121 del 11.01.1990, Atti municipali 149.550/18325/89 e successiva Variante 743 del 02.07.1991 Atti municipali 339.434/33.107/90 e *Licenza d'uso* (analoga all'agibilità) 6 del 3.04.1996, Atti municipali 200.725 e 24.598 E.P. / 95

Conformità urbanistica:

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

Conformità edilizia: Rispetto al progetto visionato presso gli uffici del Comune di Milano l'unità immobiliare non è conforme in quanto non sono indicate, sul retro le finestre che affacciano sul cortile interno (poiché nel progetto depositato al posto del cortile sono presenti delle autorimesse).

Nel fascicolo non erano presenti "varianti", né il certificato di agibilità; sebbene nell'atto di provenienza già richiamato e allegato si faccia riferimento precisamente a licenza edilizia, variante e licenza d'uso, si considera a titolo cautelativo la non conformità edilizia.

Conformità catastale: Al sopralluogo, l'unità risultava conforme alla planimetria catastale.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune: Nel fascicolo non è presente la *Licenza edilizia* e non è presente il *Certificato di agibilità*. Rispetto agli elaborati grafici contenuti nel fascicolo, l'unità immobiliare non è conforme né rispetto ai confini, né alla partizione interne tra loro e all'interno di ciascuna unità immobiliare.

Dall'Atto di provenienza si apprende che l'immobile è stato costruito in base alla *Licenza edilizia* 121 del 11.01.1990, Atti municipali 149.550/18325/89 e successiva Variante 743 del 02.07.1991 Atti municipali 339.434/33.107/90 e *Licenza d'uso* (analoga all'agibilità) 6 del 3.04.1996, Atti municipali 200.725 e 24.598 E.P. / 95

Conformità urbanistica: L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

Conformità edilizia: Rispetto al progetto visionato presso gli uffici del Comune di Milano (vedi Allegati G) l'unità immobiliare non è conforme in quanto non sono indicate, sul retro le finestre che affacciano sul cortile interno (poiché nel progetto depositato al posto del cortile sono presenti delle

autorimesse). Nel fascicolo non erano presenti "varianti", né il Certificato di agibilità; sebbene nell'Atto di provenienza già richiamato e allegato si faccia riferimento precisamente a Licenza edilizia, variante e Licenza d'uso, si considera a titolo cautelativo la non conformità edilizia. Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'unità risultava conforme alla planimetria catastale.

STATO OCCUPATIVO: l'immobile risulta occupato con contratto di affitto registrato datato 23.04.2017 con scadenza 23.04.2023, rinnovato automaticamente, in mancanza di disdetta, per altri 6 anni.

Dalla relazione peritale depositata in atti dall'Arch. Ubertazzi e pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.entitribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.imoobiliare.it, <https://milano.repubblica.it>, www.trovoaste.it, www.trovocasa.corriere.it, www.astalegale.net, unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è libero in relazione al lotto 1 ed occupato in relazione al lotto 2 e si fa riferimento a quanto ivi indicato.

IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSI' FISSATO:

LOTTO 1 IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE EURO 103.000,00 (centotremila/00)

OFFERTA MINIMA EURO 77.250,00 (settantasettemiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO EURO 2.000,00 (duemila/00)

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO 2 IMMOBILE OCCUPATO

PREZZO BASE EURO 87.000,00 (ottantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA EURO 65.250,00 (sessantacinquemiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO EURO 1.500,00 (millecinquecento/00)

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avv. Delegato è, altresì, nominato custode giudiziario dei sopra indicati immobili e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/5512168, dalle ore 10,00 alle 13,00 e dalle 15,00 alle 18,00, tutti i giorni, escluso il sabato e i giorni festivi.

E' possibile prenotare la visita agli immobili oggetto di esecuzione esclusivamente mediante il PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo in due lotti alle seguenti condizioni:

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.P.A., che opererà con il proprio portale www.spazioaste.it.

Referente della procedura: Avv. Marco L. Tamanini

Il sottoscritto professionista

RENDE NOTO

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misurazione non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

2) 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 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.

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. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

3) Per l'acquisto dei lotti il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base e sopra indicate quale offerta minima.

4) La **dichiarazione di offerta è irrevocabile** sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

5) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), saranno fornite dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

6) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

7) Gli immobili vengono venduti liberi 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.

8) L'aggiudicatario potrà chiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss.c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

9) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita- potranno formulare offerta di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite modulo web "**Offerta Telematica**" del Ministero della Giustizia, a 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 <https://www.spazioaste.it>; Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica è reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul PVP.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve

firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del credito).

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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

10) 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 art. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo;
- 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 dell'offerente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) l'indirizzo della casella di "posta elettronica certificata" utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o 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 di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente

intestato a alla “**PROC.ESEC. IMM. N. 557/2023 R.G.E. TRIBUNALE DI MILANO.**” utilizzando l'**IBAN IT74F0538701640000049278876** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Il bonifico, con causale “**Proc. Esec. Imm. R.G.E. 557/2023, versamento cauzione lotto n... (precisare il lotto per cui si presenta l'offerta)**”, 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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

se il soggetto offerente è coniugato, 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 dal pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenni, interdetto, inabilitato o un amministrato 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura camerale a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata dall'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.

11) L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura 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 sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

12) 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.

In caso di unica offerta:

a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

b) se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore a quest'ultimo, 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

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 stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

In caso di rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 2.000,00 per il lotto 1 ed € 1.500,00 per il lotto 2

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.

13) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

14) 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.

15) 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.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

16) **L'aggiudicatario, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione,** dovrà versare 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 (a tale scopo, provvisoriamente, quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche).

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre alle imposte, anche l'IVA, se e nella misura in cui è dovuta.

Detti importi saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario al più presto, dopo l'aggiudicazione. Da tali importi, verrà detratto la somma versata a titolo di cauzione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che, ove non venga versato nel termine indicato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

Nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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).

17) **Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa,** mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

18) 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.

19) Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., 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 verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una figura diversa).

* * * * *

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, verranno effettuate le forme pubblicità previste nell'ordinanza di delega e/o in successivi provvedimenti giudiziari. La pubblicità dovrà essere

effettuata almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte.

INFORMA

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

Gli 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.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni contattando il **Custode Giudiziario** e richiedere la visione del compendio pignorato effettuando la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/> oppure inviando una e.mail all'indirizzo di posta elettronica del custode giudiziario.

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

Per supporto tecnico durante le fasi di presentazione delle offerte in modalità telematica e di partecipazione all'asta, si potrà contattare il gestore tecnico Astalegale.net S.p.a., Carate Brianza (MB) - Piazza Risorgimento, 1 - ai seguenti recapiti Tel. 036290761 - Tel. 848.800.583, e-mail garaimmobiliare@astalegale.net. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 14/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco L. Tamanini

