

Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge
Via Alessandro Paoli n. 2
20124 - MILANO
Tel. 026691682 - Fax 0256561761
Cellulare: 3486924552
Email: avv.sorge@gmail.com
PEC: manuela.sorge@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. n. 166/2025
Giudice dell'Esecuzione Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
IL 28 LUGLIO 2026 ORE 13.30

Il delegato avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge, con studio in Milano, Via Alessandro Paoli n. 2,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Maurizio Giuseppe Ciocca del 03/02/2026;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che in data **28 luglio 2026 alle ore 13:30**, esclusivamente da remoto, si darà inizio alle **operazioni di vendita telematica senza incanto in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche designato **“EDICOM SERVIZI SRL”** e tramite il sito web dedicato **https://www.doauction.it**, dell'immobile pignorato – di seguito descritto–

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Nel Comune di **Milano** (MI), **Via Privata Alessandro Scanini n. 21**, piena proprietà del seguente lotto:

- **Appartamento** a piano secondo, in stabile di ringhiera senza ascensore, composto da locale con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera con piccolo affaccio. Porzione di ballatoio antistante l'ingresso di proprietà. **Ripostiglio di pertinenza su ballatoio**, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Milano al foglio **368**, particella **159**, subalterno **711**, via privata Alessandro Scanini n. 21, piano 2°, categoria **A/3**, zona censuaria 3, classe 3, consistenza 3,5 vani,

superficie catastale 37,00 m², totale escluse aree scoperte 36,00 m², rendita catastale **€. 397,67=**.

- **Box ad uso autorimessa** di circa 14 mq., situato a piano terra cortile condominiale, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Milano al foglio **368**, particella **159**, subalterno **10**, Via Alessandro Scanini n. 21, Piano T, Cat. **C/6**, zona censuaria 3 - classe 3, consistenza 14,00 m², superficie catastale 14,00 m², rendita catastale **€. 70,13=**.

Coerenze dell'appartamento e ripostiglio di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: appartamento: mappale 157, Via Scanini, altra unità immobiliare proprietà di terzi, ballatoio comune, cortile comune; ripostiglio: cortile comune, ballatoio comune, altro ripostiglio proprietà di terzi, cortile comune;

Coerenze box di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: altro box proprietà di terzi, cortile comune, mappale 160, mappale 729, mappale 195.

Alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

* * *

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE

FABBRICATO CORPO A

A pagina 6 della perizia si legge che "Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura è un edificio di ringhiera di tre piani fuori terra e quarto derivante da recupero di sottotetto, oltre interrato, senza ascensore. Condizioni generali fabbricato. Le condizioni del fabbricato sono scarse. Si notano fenomeni infiltrativi in facciata, con distaccamento di intonaco, sulle scale, sui pianerottoli (con ferri a vista), nell'androne, nel ballatoio. Si richiama quanto riportato al § 5.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura: a doppia falda, oggetto di recupero di sottotetto, copertura in lamiera

Strutture: muratura piena.

Ascensore: non presente.

Finiture: intonaco tinteggiato.

Pavimentazione: pianerottoli: piastrelle ceramiche;

androne e cortile: Piastrelle in cemento;

scale: pietra.

Ingresso: portone in legno.

FABBRICATO CORPO A

Fabbricato di un piano fuori terra in c.a. con copertura con guaina bituminosa.

Condizioni generali fabbricato. Le condizioni sono sufficienti.

* * *

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE INTERNE DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE

CORPO A

Appartamento:

Alle pagine 6/7/8 della perizia si legge che “Altezza interna: metri 2.97 circa. Condizioni generali appartamento. Lo stato manutentivo dell’unità è scarso. Si riscontra muffa diffusa sulle pareti, in particolare in corrispondenza dei ponti termici e del muro di spina centrale (con tracce di fenomeni infiltrativi verosimilmente dal piano superiore).

Caratteristiche descrittive appartamento:

Esposizione: doppia, a est, su Via Scanini, a ovest su ballatoio.

Infissi esterni: alluminio e vetro doppio; persiane.

Porta ingresso: blindata.

Porte interne: in legno, con apertura a battente.

Pavimenti: piastrelle ceramiche in tutti i locali.

Plafoni: intonaco tinteggiato.

Pareti: bagno e angolo cottura: in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle;

altri ambienti: intonaco tinteggiato.

Bagno: dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia; da verificare se funzionante e a norma.

Idrico: sottotraccia; da verificare se funzionante e a norma.

Gas: da verificare se a norma. Nota. Assenza di cappa aspirante sui fornelli a gas: non a norma.

Termico: riscaldamento e produzione acqua calda: autonomo, con caldaia nell’angolo cottura; emissione con radiatori in al alluminio; da verificare se funzionante e a norma.

Ripostiglio:

Altezza interna: metri 3.17 circa. Descrizione e condizioni generali ripostiglio. Lo stato manutentivo è scarso. Presente impianto elettrico con interruttore, prese e punto luce. Impianti da verificare se funzionanti e a norma. La porta è in

alluminio verniciato, al sopralluogo con maniglia smontata. Presente finestra in ferro e vetro singolo. Plurime infiltrazioni su plafone e pareti.

CORPO B

Box singolo:

Altezza interna: variabile, a salire, pari a metri 2.33 circa all'ingresso. Descrizione e condizioni generali box. Lo stato manutentivo è sufficiente. Pareti e plafoni in c.a. intonacato. Basculante in alluminio. Pavimento in gres ingelivo.

* * *

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- **CORPO A:** non presente Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.
- **CORPO B:** non presente e non necessario.

* * *

CERTIFICAZIONE DI IDONEITÀ STATICA

A pagina 8 della perizia, il Perito ha dichiarato che:

Fabbricato CORPO A: L'Amministrazione di Condominio ha fornito Certificato di Idoneità Statica – Verifiche di 1° livello in data 08.02.2021. Il Certificato è stato emesso con riserva. Il tecnico certificava: “che le strutture portanti e secondarie dell'edificio situato in Milano Via Alessandro Scanini n. 21 come da tavole allegate sono idonee a sostenere in sicurezza i carichi di progetto previsti dalla normativa vigente all'epoca della costruzione con riserva per il balcone al piano primo lato cortile. Per quanto concerne il balcone questo è stato parzialmente risanato con il posizionamento di una putrella HEA 160 sotto la trave in c.a. di bordo ma deve ancora essere consolidato il solaio in latero-cemento. Si dà pertanto prescrizione per il suo risanamento”. Si legge che il CIS doveva essere confermato entro due anni con il risanamento del balcone ammalorato. Non fornito CIS aggiornato.

Fabbricato CORPO B: Non fornito”.

* * *

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Alle pagine 12/13/14/15 e 16 della perizia, il Perito ha dichiarato che “I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto risultano azzonati da vigente PGT del Comune di Milano, approvato con Delibera di C.C. del 14/10/2019 con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020, in:

- TUC – Tessuto Urbano Consolidato;

- Tessuto urbano di recente formazione;
- Tessuti urbani compatti a cortina;
- ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile;
- Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi);
- Sensibilità paesaggistica media – classe 2;
- Fattibilità con consistenti limitazioni – IIIc.

Conformità edilizia:

CORPO A:

a. Atti di Fabbrica

L'impianto è ante 01.09.1967, edificato in forza dei seguenti titoli: - -

- Nulla Osta del 30.12.1929 atti 175144/37905 rilasciato al Sig. XXXX per costruzione di casa d'abitazione. Gli attuali ripostigli costituivano le originarie latrine su ballatoio.
- Licenza di occupazione del 09.06.1933 n. 469.

a. Pratiche successive

Il fabbricato risulta interessato dalle seguenti successive pratiche:

- **Denuncia di Inizio Attività del 23.11.2004 PG 1176354/2004** per recupero sottotetto con innalzamento del terzo piano.
- **Denuncia di Inizio Attività del 25.11.2004 PG 1186427/2004** presentata al Consiglio di Zona n. 7 da XXX, con riferimento ai subalterni originari 4, 5, 6 (a piano primo) e 7, 8, 9 (a piano secondo). L'intervento ha riguardato: "demolizione e costruzione di tavolati in laterizio per diversa distribuzione interna, formazione di nuovi servizi igienici interni (le unità immobiliari usufruiscono tuttora di latrine esterne), alle nuove unità immobiliari. Trattasi di miglioria sotto il profilo igienico sanitario".
- C.I.L.A. Superbonus P.G. 633459/2022 del 24.11.2022 per: "interventi di efficientamento energetico: installazione di cappotto esterno su pareti verticali, installazione di isolante in copertura sotto tegole, sostituzione caldaie autonome destinate a produzione ACS e riscaldamento, sostituzione infissi parti private e chiusure oscuranti". I lavori non sono stati eseguiti.

CORPO B:

Il corpo box interno è stato edificato a seguito di Richiesta di Autorizzazione in data 17.07.1987 atti 177852, pervenuto al Settore Edilizia Privata in data

23.07.1987. Nella documentazione resa disponibile dal Comune di Milano, si rileva la cronistoria di seguito descritta.

- In data 12.08.1987 veniva richiesto di integrare con fotografia dell'area interessata, che veniva protocollata in data 24.09.1987 atti n. 6113/87 E.P.
- In data 08.10.1987 l'Ufficio di Igiene e Sanità esprimeva parere favorevole sotto il profilo igienico-sanitario.
- In data 27.10.1987, l'Ufficio Fognatura indicava la necessità di presentare progetto fognatura del piano terra.
- In data 24.11.1987 veniva spedita richiesta integrativa della pratica con richiesta del progetto fognatura, recapitata alla parte in data 10.12.1987.
- In data 16.01.1988, il Sig. BOLLATI Giovanni presentava comunicazione di inizio lavori, richiamando il "silenzio-assenso maturato in data 24.11.1987".
- In data 03.02.1988 la Ripartizione Edilizia Privata – Ufficio Piccole Opere, indicava quanto segue: "trattasi di progetto relativo a costruzione di boxes nel cortile di proprietà in un immobile ricadente in zona B2-18.4. Le opere presentano irregolarità urbanistico-edilizie evidenziate nei rapporti S.T.C. Fognatura Privata del 27.10.1987. Rilevato che per il progetto in questione è già maturato il silenzio-assenso in data 23.11.1987, si sottopone la presente a codesta C.E. perché valuti se sussista l'interesse pubblico attuale e concreto all'annullamento dell'autorizzazione implicita".
- In data 16.02.1988, la Commissione Edilizia nella relativa seduta emetteva il seguente voto: "data la consistenza delle opere non si avvisa un interesse pubblico concreto ed attuale all'annullamento del silenzio assenso di cui all'art. 7 della legge 25-3-82 n. 94".
- In data 24.02.1988, il Settore Edilizia Privata – Ufficio Piccole Opere, trasmetteva ai Vigili Urbani per le verifiche di competenza.
- In data 12.05.1988 il Comando di Zona effettuava verifica così relazionando: "il Vigile Urbano di quartiere il giorno 10.05.88 ha accertato che i lavori di cui alla presente autorizzazione sono stati eseguiti ed ultimati in linea di massima conformi al tipo approvato, salvo diversa valutazione tecnica da parte degli uffici competenti".

Nel titolo di provenienza è indicato, con riferimento alla richiesta di cui sopra, che per la stessa "risulta formalizzato il silenzio assenso in data 24.11.1987 con

denuncia d'inizio lavori in data 16.01.1998 prot. 12241": tale denuncia del 1998 richiamata non risulta nel database consultabile del Comune e, su richiesta nell'istanza di accesso agli atti, non è stata fornita dal Comune. Il silenzio-assenso risulta infatti richiamato nelle istruttorie di cui sopra.

Avvertenza. Sebbene da quanto sopra il Comune stesso evidenzi la sussistenza di tale silenzio-assenso, non risulta presente nel fascicolo fornito né la comunicazione di fine lavori, né la richiesta di Agibilità. Il fabbricato non dispone nemmeno del progetto strutturale con relativo collaudo.

Difformità riscontrate

CORPO A

a. Con riferimento agli Atti di Fabbrica, si evidenziano alcune imprecisioni (altezza, quote lineari, rappresentazione di balcone, ...).

b. Con riferimento alla DIA, si riscontrano discordanze tra la grafica delle tavole e quanto rilevato (con slittamento nella posizione dei tavolati, imprecise rappresentazioni, ecc.). Si evidenzia che in tale DIA le dimensioni minime dei locali sono riferite al R.E. del 1999: dunque con soggiorno con angolo cottura di minimo 14 mq (oggi aumentati a mq 17). I ripostigli, ex latrine, non risultano oggetto di lavori.

CORPO B

c. Con riferimento alla richiesta di autorizzazione del 1987, si riscontra discordanza tra la grafica delle tavole e quanto rilevato con riferimento all'altezza.

d. Si ricorda, inoltre, l'insussistenza di Agibilità, con carenza di calcoli strutturali e relativo collaudo.

Regolarizzazione edilizia

CORPO A

Al fine di regolarizzare e correttamente rappresentare lo stato di fatto:

a. per quanto riguarda le difformità dagli Atti di Fabbrica, qualora non rientranti nelle tolleranze di cui all'articolo 34bis del D.P.R. 280/2001, le stesse si possono intendere ricomprese nella fattispecie prevista dall'articolo 34ter, con le sanzioni di cui all'articolo 36bis comma 5 lettera b;

b. per quanto concerne le difformità dalla D.I.A. del 25.11.2004 PG 1186427/2004, occorre considerare i costi per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Si ricorda tuttavia quanto sopra indicato, ossia che l'attuale Regolamento Edilizio prevede una superficie minima di 17,00 mq per locale

soggiorno con angolo cottura, diversamente dal precedente Regolamento che permetteva un minimo di 14,00 mq.

La regolarizzazione interessa congiuntamente le diverse proprietà immobiliari confinanti e coinvolte.

CORPO B

c. In questo caso, trattandosi di opere eseguite dopo la Legge n. 10/77, non è possibile rifarsi a quanto previsto dall'art. 34ter e, al fine di regolarizzare e correttamente rappresentare lo stato di fatto, occorre computare i costi per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, congiuntamente alle proprietà degli altri box del fabbricato, richiamando quanto introdotto dal Decreto Salva-Casa all'articolo 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali).

d. A seguito delle regolarizzazioni di cui sopra, occorrerà procedere con presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità, con la documentazione richiesta (tra cui collaudo statico, impianto fognario, prevenzione incendi, ...).

Occorrerà la verifica di idoneità statica per le pratiche di cui sopra.

Conformità catastale

Storia catastale

CORPO A

I subalterni originari del bene a piano secondo erano i subb. 7, 8, 9 (All. 1.3). A seguito di presentazione della DIA di cui sopra, gli stessi sono stati soppressi ed è stato costituito il sub. 711 oggetto di Procedura, con variazione del 22.02.2005, unitamente ai limitrofi 709 e 710. -

CORPO B

Il bene è stato accatastato in data 24.01.1990 con pratica n. 545855 (n. 50503\1/1990) per "unità afferenti edificate su aree di corte - preallineamento". Tale scheda risulta in atti dal 16.06.2003.

Difformità riscontrate

CORPO A

Si richiamano le difformità già descritte ai paragrafi precedenti.

CORPO B

Si richiamano le difformità già descritte ai paragrafi precedenti

Regolarizzazione

CORPO A

Con riferimento all'appartamento, previa regolarizzazione delle difformità edilizie, si può procedere a ripresentare scheda con modello Docfa. Il ripostiglio dovrà essere accatastato separatamente con autonomo identificativo come richiesto dall'Agenzia delle Entrate. Costi indicativi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa: € 350,00 oltre accessori di legge.

CORPO B

Con riferimento al box, previa regolarizzazione delle difformità edilizie, si può procedere a ripresentare scheda con modello Docfa. Costi indicativi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa: € 250,00 oltre accessori di legge.

* * *

CONDOMINIO

L'immobile è parte di un condominio.

Si trascrive quanto dichiarato in perizia a pagina 11: *“Lo stabile è amministrato dallo Studio Rag. Zambon Daniela snc, Via A. da Baggio 4 - 20153 Milano. Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo studio ha risposto in data 09.12.2025 indicando quanto segue: “In qualità di amministratore pro-tempore del condominio Via Scanini 21 – Milano – dichiaro che i sig.ri XXXX e YYYYYY hanno concordato un piano di rientro per il pagamento delle spese condominiali. Alla data odierna il debito ammonta ad € 2.344,62 e comprende il saldo spese gestione ordinaria 2023/2024 e il preventivo gestione ordinaria 2024/2025. Non sono state deliberate spese straordinarie. Le spese ordinarie, per entrambe le unità immobiliari, ammontano a circa € 1.300,00. I mm. di proprietà riguardanti l'appartamento sono 70,04. I mm. di proprietà riguardanti il box sono 29,57. Il condominio, alla data odierna, non ha intrapreso alcuna pratica legale.”*

L'appartamento è individuato come unità 8 e il box come unità 15. Il saldo esercizio 2023-2024 è € 1.125,53 per l'appartamento e € 247,50 per il box mentre il saldo esercizio 2024-2025 è € 989,06 per l'appartamento e € 283,64 per il box.

Opere straordinarie. Erano state svolte attività preliminari per il Superbonus 110%, poi non eseguito, e il tetto presenta criticità per mancanza di isolamento termico e

infiltrazioni. Dal Verbale dell'Assemblea del 31.01.2025 l'Amministratore riportava che: "Si discute circa la necessità di eseguire interventi di manutenzione nell'edificio. Dopo ampio dibattito si delibera di richiedere offerte per il rifacimento del tetto in edilizia acrobatica, per evitare i costi del ponteggio, o in edilizia tradizionale. Si dovrà poi convocare assemblea straordinaria per la discussione delle offerte. Si chiede di preventivare il rifacimento degli intonaci delle scale. Si chiede di valutare eventuale installazione di faretto con pannello solare e sensore di presenza, davanti all'ingresso degli sgabuzzini. Si approva l'intervento di eliminazione perdita dalla tubazione del pluviale in facciata". Eventuali problematiche strutturali. Fornito CIS di 1° livello relativo al fabbricato principale dove era specificata la necessità di intervenire sul balcone del piano primo. Non si dispone di ulteriore documento aggiornato. Non fornito CIS relativo al fabbricato box. Millesimi. Come indicato dall'Amministratore e nel titolo di provenienza, i millesimi di proprietà riguardanti l'appartamento sono 70,04 e quelli riguardanti il box sono 29,57. Regolamento di Condominio. L'Amministratrice forniva Regolamento di Condominio, che costituisce peraltro l'allegato C del titolo di provenienza atto Notaio Rosanna Di Mauro rep. 10088/6390 del 01.04.2005.

AVVERTENZA

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso e a quello precedente al decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con gli esecutati ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati e/o per ogni altra spesa inerente all'unità."

* * *

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato arch. Alessandra Testa aggiornata il 17.02.2026 depositata telematicamente in pari data e nella cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso e che può essere consultata unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia, rilievo fotografico e estratto di mappa sui seguenti siti:
www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.entietribunali.it,
www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, <https://milano.repubblica.it>,

www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net; nonché per estratto sui Quotidiani La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano.

* * *

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di vendita pervennero ai debitori eseguiti atto notarile pubblico di compravendita, rogito Notaio Rosanna Di Mauro di Milano in data 01.04.2005 rep. 10088/6390, trascritto a Milano 1 in data 05.04.2005 ai nn. 22578/12814.

* * *

STATO OCCUPATIVO DEL BENE

Al momento dell'accesso, l'immobile è apparso disabitato, con arredi, oggetti e suppellettili abbandonate, in pessimo stato manutentivo. **Il compendio immobiliare, dunque, è di fatto libero da persone ma non dà cose.**

Tuttavia sussiste ed è registrato un contratto di locazione astrattamente opponibile alla procedura esecutiva.

* * *

L'esperimento di vendita senza incanto in modalità asincrona avrà luogo con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, per la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute, alle seguenti

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1. La vendita avrà luogo in unico lotto.
2. Il prezzo base è di **€. 84.000,00= (euro ottantaquattromila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 63.000,00= (euro sessantatremila/00)** pari al 75% del prezzo base, con rilanci minimi **€. 1.500,00= (euro millecinquecentomila/00)**;

L'importo della cauzione è fissato nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "**PROC. ESEC. IMM. RGE N. 166/2025**", aperto presso la Banca BPER, avente il seguente codice IBAN: **IT60P0538701640000049669594**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

3. 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.

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.

4. Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide **le offerte inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

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

6. 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.

7. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (e quindi **entro e non oltre le ore 13.00 del 27 luglio 2026**) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

8. 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.

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 dato 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 simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- 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 Standardization*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento 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.

9. 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.

10. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (e quindi il 28 luglio 2026 alle ore 13:30).

* * *

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

11. 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.

12. 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.

13. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

14. **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.

15. 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.

16. 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.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo, né nel mese di agosto.

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.

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 non potranno essere inferiori ad € 1.500,00= (Euro millecinquecentomila/00);

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.;

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

17. 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 all'aggiudicazione 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.

18. 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 entro 20 giorni dall'aggiudicazione, 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). L'aggiudicatario, dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

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

* * *

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Si ribadisce che gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero 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 agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 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, accessioni, ragioni e azioni, eventuali 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 restituzione 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 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.

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). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sottoscritto professionista delegato all'avvenuta aggiudicazione.

* * *

SPESE CONDOMINIALI – ART. 63 DISP. ATT. C.C.

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO Dell'IMMOBILE – RICHIESTA DI VISITA

ALL'IMMOBILE

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (email: avv.sorge@gmail.com – telefono 348.6924552 – 02.6691682) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite il Portale Vendite Pubbliche con 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.

* * *

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Per informazioni: **avv.sorge@gmail.com** – telefono **348.6924552 – 02.6691682**.

Milano, li 19 maggio 2025.

Il professionista delegato
Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge