

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **Francesca Maria Mammone**

Professionista delegato e Custode giudiziario: **Avv. Luca Parazzini**

Gestore della vendita telematica: **Zucchetti Software Giuridico Srl.**

Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Luca Parazzini**

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**(VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA “ASINCRONA”)**

\* \* \* \* \*

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **739/2025 R.G.E.**

promossa da:

**-Omissis**

contro

**- Omissis.**

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

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 14 gennaio 2026, che ha disposto che la vendita avvenga con modalità telematica “asincrona” ex art. 2, primo comma, lettera h) del DM 32/2015;

**AVVISA**

che il giorno **13 ottobre 2026**, alle ore **14,00**, mediante collegamento telematico al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) da **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**TELEMATICA**

**CON GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**

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

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **euro 381.000,00** (trecentoottantunomila/00);
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 12 ottobre 2026, ore 13:00.**

Le offerte andranno formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)), come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti, attraverso il sito del Gestore della Vendita ([https:// www.fallcoaste.it](https://www.fallcoaste.it))

L'offerta, a pena di invalidità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati **e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia**

[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione e allegazione della carta d'identità, del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (ovvero: "Tribunale di Milano");
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero "R.G.E. 739/2025");
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene (da ricavare dall'avviso di vendita);
- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (ovvero "Avv. Luca Parazzini");
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall'avviso di vendita);
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- l'importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% della somma offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO, nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile dell'offerente, ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e allo stesso non sia stato attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo;
- il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato "**TRIBUNALE DI MILANO RGE 739/2025**" avente **IBAN: IT56C053870160300004571400** e **SWIFT/BIC: BPMOIT22 XXX**, per un importo **pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: "R.G.E. N. 739/2025 – VERSAMENTO CAUZIONE"**; il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato

entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, **l'offerente verrà escluso dalla gara.**

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

All'offerta dovranno essere allegati:

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

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale;

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;

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

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;

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

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

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

**Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.**

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

**4) Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.**

**L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari ad euro 285.750,00 (duecentoottantacinquemilasettecentocinquanta/00).**

5) Il giorno **13 ottobre 2026**, alle ore **14,00**, è fissata altresì la convocazione in modalità telematica delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.

**Gli offerenti e le altre persone ammesse a partecipare alle operazioni di vendita partecipano alle stesse mediante connessione al sito [https:// www.fallcoaste.it](https://www.fallcoaste.it).**

Nel caso di unica offerta:

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

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

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

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

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

Il sottoscritto professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

**La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal sottoscritto delegato immediatamente dopo.**

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

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

**L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi luogo così alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.**

6) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare al professionista delegato Avv. Luca Parazzini il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il

24.2.2016), come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari.

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

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8) L'esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato, Arch. Cristina Berno, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha dichiarato che: *“la costruzione dell'immobile è avvenuta ante 01/09/1967 (come indicato su atto d'acquisto [...] stipulato il 30 Maggio 1996). La prima pratica edilizia (atti di fabbrica) non è stata messa a disposizione dal Comune. L'ufficio comunale ha messo a disposizione le seguenti pratiche:*

- **Concessione Edilizia - C.E. n. 136/1996** *Ristrutturazione ed ampliamento - modifiche interne e di facciata ai piani terra ed interrato – con formazione al piano interrato di posti auto/box e cantina. Si precisa che la rappresentazione della rampa d'accesso al piano interrato è imprecisa (non corrisponde allo stato di fatto). Pratica presentata dalla signora (...)*

- **Pratica edilizia n. 94/99** *per varianti alla Concessione Edilizia n. 136/96. Pratica presentata dalla signora (...). Il Comune rilascia abitabilità per il piano terra ed interrato.*

- **Pratica edilizia n. 61/07 e n. 141/07.** *Cambio della destinazione d'uso del fabbricato a deposito (mapp. 21) che aveva accesso dal mappale 22 (cortile) e costruzione di recinzione a delimitazione del mapp. 22. Scorporo di parte della superficie del mapp. 22 per la formazione di area di pertinenza del mapp. 21 (ora identificata con il mapp. 678). Pratica presentata dalla signora (...)*

- **Pratica edilizia - permesso di costruire - P.d.C. n. 86/09** *Sopraelevazione mediante recupero sottotetto in riferimento alla L.R. n. 20/2015 e costruzione di portico esterno Pratica presentata dai sigg. (...)*

- **Pratica edilizia - D.I.A. - n. 63/12** *proroga di due anni a permesso di costruire per lavori non ultimati nei tempi. Alcune modifiche al progetto precedente. Pratica presentata dai sigg. (...)*

- **Pratica edilizia - D.I.A. - n. 98/15 del 5.8.2015 (all. 9)** *fine lavori a seguito di variante relativa alle modifiche interne ed esterne (compreso il portico) con recupero ai fini abitativi del sottotetto. Non ho trovato nella pratica edilizia la richiesta di*

*Agibilità/Abitabilità. Sono state presentate le schede catastali aggiornate (sub 705 e sub 706). Pratica presentata dai sigg. (...)*

Quanto alla conformità edilizia l'esperto ha dichiarato quanto segue: “CORPO A (villino) – risulta non conforme alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico, Gli elaborati grafici rappresentano correttamente lo stato di fatto ai piani terra e 1°. Al piano interrato SI non vi è la parete a delimitazione tra disimpegno e box e tra box e cantina. Manca inoltre anche la porta tra disimpegno e cantina. Esiste poi una parete in cartongesso posizionata di fronte all'ingresso della lavanderia che non è presente sul progetto (da rimuovere). Inoltre, vi è una imprecisione grafica (mancata rappresentazione in pianta di una porzione di tettoia che però è rappresentata sul prospetto).

CORPO B (box) – risulta non conforme alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico, in particolare manca la parete a delimitazione del box verso il disimpegno e verso la cantina. L'altezza rilevata del box è pari a circa 250 cm (sotto travi di rinforzo H 222cm circa) anziché 260 cm indicati a progetto.

CORPO C (area) – risulta non conforme per la presenza di 2 manufatti posti a confine e non rappresentati sul progetto e sulla scheda catastale. Per la regolarizzazione è necessario:

- demolire, al piano SI, la porzione di parete esistente (in cartongesso) e posizionata di fronte all'ingresso della lavanderia.
- realizzare, al piano SI, le pareti rappresentate sul progetto edilizio (con relative porte).
- eliminare i due manufatti presenti nell'area giardino.

Per quanto sopra si stima, sulla base dei prezzi di mercato, un importo totale pari a € 7.000,00 (opere ed oneri di discarica inclusi). La realizzazione di tali opere consente la regolarizzazione edilizia e catastale.

Quanto alla conformità catastale l'esperto ha dichiarato: “In occasione del sopralluogo, confrontando le schede catastali delle due unità immobiliari – mapp 22 subalterni 705 e 706 e mapp.22 – allo stato di fatto, ho riscontrato che:

CORPO A (villino): nella rappresentazione grafica del subalterno 706 viene indicata anche l'area esterna (cortile/giardino). La consistenza è corretta ed anche l'indicazione della destinazione d'uso ma al piano interrato non vi è la parete a delimitazione tra disimpegno e box e tra box e cantina. Manca inoltre anche la porta tra disimpegno e cantina. La scheda catastale risulta non conforme. Con la realizzazione delle opere edilizie indicate al punto 7.2, si ripristina la conformità catastale sia dell'immobile che dell'area giardino.

CORPO B (box): nella rappresentazione grafica del subalterno 705 vi è la parete a delimitazione del box verso l'attigua unità immobiliare identificata con il sub 706 (verso il disimpegno e la cantina). Parete che in realtà non esiste. L'altezza indicata sulla scheda è corretta (250 cm). La scheda catastale risulta non conforme. Con la realizzazione delle opere edilizie indicate al punto 7.2, si ripristina la conformità catastale del box.

CORPO C (area): l'area urbana è rappresentata nella scheda sub 706 (villino – abitazione con area esterna). La consistenza è corretta.

Le visure catastali:

CORPO A: il sub 706 è intestato correttamente

CORPO B: il sub 705 è intestato correttamente

CORPO C: la visura è solo al catasto terreni (priva di intestazione in quanto area urbana rappresentata sul sub 706)

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

9) Stato occupativo: l'immobile è occupato dalla famiglia dei debitori.

\* \* \* \* \*

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Inveruno, Via Cristoforo Colombo n. 6**: unità immobiliare consistente in villino al piano terreno, primo ed interrato composto da otto locali più servizi e vani accessori oltre a box doppio e giardino/cortile.

L'immobile è censito nel Catasto del Comune di Inveruno, come segue:

• Catasto Terreni

-- foglio **11**, particella **22**, ente urbano, consistenza 574 mq,

• Catasto Fabbricati

-- foglio **11**, particella **22**, subalterno **706**, Via Cristoforo Colombo n. 6, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza: 12,5 vani, Superficie catastale totale 345 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 337 mq, rendita euro 1.258,86.

-- foglio **11**, particella **22**, subalterno **705**, Via Cristoforo Colombo n. 6, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza: 44 mq, rendita euro 129,53.

Coerenze in senso orario da Nord:

- Villino:

PT: area cortile/giardino mapp. 22 su 3 lati, via C. Colombo;

S1: terrapieno e rampa accesso box, altra u.i.u. sub. 705 (box) terrapieno, "bocca di lupo" su cortile giardino mapp. 22 e terrapieno

1P - area cortile/giardino mapp. 22 su 3 lati, via C. Colombo

- Box: rampa d'accesso al box, terrapieno su 2 lati, altra u.i.u. sub. 706 (cantina/disimpegno dell'abitazione)

- Cortile/giardino: mapp. 678, mapp. 626, mapp. 466, sub. 706 (a cui è graffiato) e via C. Colombo.

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

Salvo errore e come in fatto.

\* \* \* \* \*

Tutte le attività che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

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

**R.G.E. 739/2025**

Milano, 19 giugno 2026

Avv. Luca Parazzini