

Tribunale di Milano

Sez. Terza Esec. Imm. – G.E. dott.sa Rita Bottiglieri

Avviso di Vendita Telematica senza incanto con modalità asincrona

ai sensi dell'art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015

Referente della Procedura: Avv. Giorgio Vittorio Muzio

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico S.r.l., portale: www.fallcoaste.it

nella procedura espropriativa immobiliare **R.G.E. n. 584/2023** promossa da [omissis ex art. 490, ultimo comma c.p.c.], con l'Avv. [omissis ex art. 490, ultimo comma c.p.c.]

creditrice procedente

contro

[omissis ex art. 490, ultimo comma c.p.c.]

debitore esecutato



L'Avvocato Giorgio Vittorio Muzio, con Studio in Milano, Via Bainsizza n. 4, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott.sa Flaviana Boniolo, alle operazioni di vendita del sotto descritto immobile con ordinanza emessa il 1° / 6 luglio 2026, la quale ha altresì disposto la vendita con modalità telematica asincrona, vista la Relazione 25 maggio 2026 dell'esperto arch. Emanuela di Tocco, visti l'art. 569 e 570 c.p.c. e l'art. 591 *bis* c.p.c.

AVVISA che il giorno 3 novembre 2026

darà inizio alle operazioni di vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, e alla gara in aumento dopo la verifica delle offerte - con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione Zucchetti Software Giuridico S.r.l. che opererà con il proprio portale <https://fallcoaste.it> dei beni immobili che seguono, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 *bis* c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici, relativamente al seguente

alle ore 15,30

LOTTO 1 (villa su tre livelli + box): In Comune di Garbagnate Milanese in via Giuseppe Garibaldi 195,

la proprietà di villa con annesso giardino di pertinenza che si sviluppa su tre piani composta da soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, camera da letto e locale guardaroba a piano terra, locali cantina e lavanderia a piano interrato, locale hobby e locali senza permanenza di

persone al piano sottotetto, oltre a terrazzo (**Corpo A**) e box posto al piano terra con accesso dalla via e che tramite cancello carraio immette al cortile di proprietà (**Corpo B**).

(**NOTA BENE:** lo stato di fatto della villa “Corpo A” (Corpo A) non ha conformità edilizia, essendo state realizzate opere non conformi alla variante in corso d’opera del 05/11/2007 che **NON SONO SANABILI** e non vi è conformità catastale poiché l’unità non è conforme alla planimetria catastale del 17/07/2008)

La villa “Corpo A” sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 297, il box “Corpo B” sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 35.

SINTESI DELLE CONDIZIONI DI VENDITA del Lotto 1 (villa + box)

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

- **Termine trasmissione offerte ed accredito delle cauzioni sul cc:** 02/11/2026, ore 13:00
- **Apertura delle buste virtuali e validazione delle offerte:** 03/11/2026, ore 15:30
- **Inizio eventuale gara telematica:** a seguire rispetto alla validazione delle offerte
- **Fine gara telematica:** 24 ore dal termine delle operazioni di apertura delle buste
- **Prezzo base d’asta:** euro 554.000,00 (cinquecentocinquantaquattromila/00)
- **Offerta minima:** euro 415.500,00 (quattrocentoquindicimilacinquecento/00)
- **Rilancio minimo di gara:** euro 5.000,00
- **Prolungamento gara:** 5 minuti
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto
- **Modalità versamento cauzione:** a mezzo bonifico sul c/c della Procedura
- **Beneficiario:** TRIBUNALE DI MILANO
- **IBAN:** IT97J0844001603000000258059
- **Causale:** RGE 584/2023 lotto n. 1 + le ultime 6 cifre IBAN da cui è stato disposto il bonifico

Riferimenti catastali:

- **della villa (Corpo A): Foglio 39 – particella 367 – subalterno 701 – Comune di Garbagnate Milanese (MI), Via Giuseppe Garibaldi n. 195– Piano S1-T-1– categoria A/7 – classe 5 – vani 9 – superficie catastale totale mq. 228– rendita Euro 1.231,75.**

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

Villa con annesso giardino di pertinenza: Particelle 112, 139, 343, 365, 140, autorimessa di proprietà alla particella 367, sub 702, particelle 24, 145, 142, 142 e 123.

- **del box al piano terra (Corpo B): Foglio 39 – particella 367 – subalterno 702 – Garbagnate Milanese (MI), Via Giuseppe Garibaldi n. 195 – Piano T – categoria C/6 – classe 10 – consistenza 29 mq – superficie totale mq. 35– rendita Euro €. 100,35.**

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

Box: particella 367 sub 701, cortile di proprietà, particella 140, 24 e 145, cortile di proprietà e Via Garibaldi.

Osservazioni della Relazione dell’Esperto sul compendio immobiliare in punto di Conformità edilizia e catastale (si riportano il punto n. 7.2, n. 7.3 e 7.4 della Relazione a pagina n. 9 al quale si rinvia):

«7.2 Certificato di agibilità:

Per la costruzione dell’edificio non è stato rinvenuto nessun Certificato di Agibilità nel fascicolo edilizio esaminato.

7.3 Conformità edilizia:

*Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare **non risulta conforme alla variante in corso d'opera del 05/11/2007.***

Dal confronto con la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia e lo stato rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- a piano sottotetto la zona non accessibile è stata aperta e adibita a camera da letto e bagno e sono state aperte delle velux sul tetto (vedi ALL.3);*
- a piano interrato è stata ampliata la superficie creando da una parte una zona adibita a locale soggiorno (senza averne i requisiti) e da un'altra parte è stata aperta e creata una zona composta da antibagno, bagno e ripostiglio. Inoltre è stato creato un camminamento esterno mediante il prolungamento delle bocche di lupo (vedi ALL. 3)*

***Le opere non sono sanabili** e bisognerà provvedere alla chiusura delle aree ampliate mediante opere edilizie per ripristinare lo stato assentito:*

Costo stimato: circa €. 15.000,00 per opere edilizie

*Il box a piano terra è **conforme alla variante in corso d'opera del 05/11/2007.***

7.4 Conformità catastale:

*Al sopralluogo l'unità immobiliare **non risulta conforme alla planimetria catastale del 17/07/2008.***

Dopo aver eseguito i lavori edili e portato i locali allo stato assentito non è necessario ripresentare un nuovo Docfa.

*Il box a piano terra è **conforme alla planimetria catastale del 17/07/2008.***» (pagina n. 9 della Relazione).

Situazione condominiale:

Non esiste condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: le unità immobiliari sono occupate senza titolo opponibile da parente dell'esecutato e perciò libere al decreto di trasferimento. Sono ingombri di mobilia.

PREZZO DELLA VENDITA del Lotto n. 1 :

PREZZO BASE euro 554.000,00 (cinquecentocinquantaquattromila/00);

OFFERTA MINIMA euro 415.500,00 (quattrocentoquindicimilaconquecento/00);

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO euro € 5.000,00 (cinquemila00);

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.

alle ore 17,30

LOTTO 2 (due boxes con ripostigli): In Comune di Garbagnate Milanese in via Giuseppe Garibaldi 191,

la proprietà di n. 2 box posti al piano interrato con accesso dalla via e che tramite cancello carraio immette nel corsello.

(**NOTA BENE:** è stato demolito il muro divisorio tra i due ripostigli dei box, mettendo in comunicazione i due boxes: le opere NON SONO SANABILI)

Il box sub. 9 (**Corpo A**) sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 22,50, il box sub. 10 (**Corpo B**) sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 22.

SINTESI DELLE CONDIZIONI DI VENDITA del Lotto 2 (n. 2 box)

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

- **Termine trasmissione offerte ed accredito delle cauzioni sul cc:** 02/11/2026, ore 13:00
- **Apertura delle buste virtuali e validazione delle offerte:** 03/11/2026, ore 17:30
- **Inizio eventuale gara telematica:** a seguire rispetto alla validazione delle offerte
- **Fine gara telematica:** 24 ore dal termine delle operazioni di apertura delle buste
- **Prezzo base d'asta:** euro 24.000,00 (ventiquattromila/00)
- **Offerta minima:** euro 18.000,00 (diciottomila/00)
- **Rilancio minimo di gara:** euro 500,00
- **Prolungamento gara:** 5 minuti
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto
- **Modalità versamento cauzione:** a mezzo bonifico sul c/c della Procedura
- **Beneficiario:** TRIBUNALE DI MILANO
- **IBAN:** IT97J0844001603000000258059
- **Causale:** RGE 584/2023 lotto n. 2 + le ultime 6 cifre IBAN da cui è stato disposto il bonifico

Riferimenti catastali:

- **del box (Corpo A): Foglio 39 – particella 368 – subalterno 9** – Comune di Garbagnate Milanese (MI), Via Giuseppe Garibaldi n. 191– Piano S1– categoria C/6 – classe 10 – consistenza mq. 19 – superficie catastale mq. 20– rendita Euro 65,74.

Coerenze:

Dell'autorimessa e ripostiglio: autorimessa al sub 8, terrapieno, vano scala comune distinto dal sub 1, corsello comune distinto dal mappale 368/1 .

- **dell'altro box (Corpo B): Foglio 39 – particella 368 – subalterno 10** – Garbagnate Milanese (MI), Via Giuseppe Garibaldi n. 191 – Piano S1 – categoria C/6 – classe 10 – consistenza 18 mq – superficie catastale mq. 18– rendita Euro 62,28.

Coerenze:

Dell'autorimessa e ripostiglio: vano scala comune distinto dal mappale 368 sub 1, proprietà al sub 9 in oggetto, terrapieno, autorimessa al sub 11, corsello comune distinto dal mappale 368/1.

Osservazioni della Relazione dell'Esperto sul compendio immobiliare in punto di Conformità edilizia e catastale (si riportano i punti n. 7.2, n. 7.3 e 7.4 della Relazione a pagina n. 8 e n. 9 al quale si rinvia):

«7.2 Certificato di agibilità:

Per la costruzione dell'edificio non è stato rinvenuto nessun Certificato di Agibilità nel fascicolo edilizio esaminato.

7.3 Conformità edilizia:

*Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare **non risulta conforme alla variante in corso d'opera***

del 05/11/2007.

Dal confronto con la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia è lo stato rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- demolizione della parete divisoria tra i due ripostigli (vedi ALL. 3)

***Le opere non sono sanabili** e bisognerà provvedere alla creazione della parete divisoria per ripristinare lo stato assentito:*

Costo stimato: circa €. 1.500,00 per opere edilizie

7.4 Conformità catastale

*Al sopralluogo l'unità immobiliare **non risulta conforme alla planimetria catastale del 17/07/2008.***

Dopo aver eseguito i lavori edili e riportato i boxes allo stato assentito non è necessario ripresentare un nuovo Docfa.» (Relazione pagina n. 8 e n. 9).

Si segnala che la Relazione dell'Esperto ha evidenziato che: «Durante il sopralluogo si sono riscontrate consistenti infiltrazioni d'acqua sia nella soletta del corsello che lungo le pareti interne dei box e nel soffitto con la comparsa dei ferri di armatura», (Relazione pagina n. 5) .

Situazione condominiale:

L'immobile è amministrato dallo Studio De Giorgio di De Giorgio Francesco. con sede in Rho (MI), in Via Zucca n. 6/b – mail: studiofdegiorgio@gmail.com.

L'esperta nominata ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 09/04/2026 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore:

- Millesimi di proprietà generali box sub 9: 3,739/1.000,00;
- Millesimi di proprietà generali box sub 10: 3,669/1.000,00

Il periodo di gestione condominiale va dal 01/01 al 31/12. Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione dei due box: circa €. 96,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **circa €. 195,00.**

Il saldo totale delle spese insolute alla data del 09/03/2026 ammonta ad un totale di circa €. 463,60.

STATO DI OCCUPAZIONE: Al momento del sopralluogo dell'esperto, effettuato il 09/02/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere ai boxes, grazie esecutato, si è rilevato che gli stessi sono liberi ma ingombri di oggetti..

PREZZO DELLA VENDITA del Lotto n. 2:

PREZZO BASE euro 24.000,00 (ventiquattromila/00);

OFFERTA MINIMA euro 18.000,00 (diciottomila/00);

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO euro € 500,00 (cinquecento/00);

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); 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, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

b) **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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) 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.

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

d) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, *etc.*) saranno fornite dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione.

e) 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. Altre trascrizioni che siano trascritte sull'immobile ed indicate nella perizia di stima non potranno essere ordinate di cancellazione nel decreto di trasferimento.

f) Si fa presente che sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", e siti web: www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, <https://milano.repubblica.it> (ove gli avvisi dovranno essere accessibili tramite motore di ricerca attraverso uno spazio fisso e dedicato in *home page*), www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net; sui siti internet "www.trovoaste.it" - "www.legalmente.net", si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della

Relazione di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

g) Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

h) Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni



MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. **Entro le ore 13.00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara, **e quindi le ore 13,00 del 2 novembre 2026**, dovranno essere depositate le offerte di acquisto;
2. 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.
3. 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 offertaavp.dgsia@giustiziacert.it.
4. **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.
5. 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 (o, se persona giuridica, della partita IVA), **con allegazione del documento di riconoscimento (se persona giuridica, del legale rappresentante);**
 - 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);**
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - **in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);**
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera L (elle);
 - 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; 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 a: **Tribunale di Milano** - codice IBAN: **IT97J0844001603000000258059** per un importo **pari al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, come **causale** si dovrà riportare RGE 584/2023 lotto n. _____ seguita dalle ultime 6 cifre del codice IBAN da cui è stato disposto il bonifico. **Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.** Ove il referente (professionista delegato alla vendita) dovesse verificare la mancanza dell'accredito al momento della verifica dell'offerta, la stessa sarà dichiarata inammissibile e all'offerente non sarà consentita la partecipazione alla gara in aumento.

6. 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 (salva 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, 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 estratta da 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 da notaio 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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

7. L'offerta di 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 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

8. Le buste telematiche saranno aperte il 3 novembre 2026 alle ore 15,30 per il Lotto n. 1 e alle ore 17,30 per il Lotto n. 2.

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.

9. 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 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.;

10. 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 tali controlli.

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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente 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 successivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00 (lotto n. 2);

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01 (lotto n. 1).

11. 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.;

12. 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 anteriore 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.

13. Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, salvo diverso termine indicato dall'offerente** unitamente al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), sul conto corrente intestato a: **Tribunale di Milano** - codice IBAN: **IT97J0844001603000000258059**, causale si dovrà riportare RGE 584/2023 lotto n. ____ seguita dalle ultime 6 cifre del codice IBAN da cui è stato disposto il bonifico. Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. **Il suddetto termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione NON è soggetto a sospensione feriale dei termini, e non potrà essere prorogato.** Nello stesso termine, dovrà essere inviata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo a mezzo PEC: giorgiovittorio.muzio@milano.pecavvocati.it

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a inviare la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare allo 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).

14. 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.

15. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.

16. 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.

17. 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 di trasferimento.

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

Avv. **Giorgio Vittorio Muzio**
20136 - Milano, Via Bainsizza n. 4
per informazioni: Tel. 02.58.30.68.37 / 02.58.30.69.64
lunedì e giovedì dalle ore 16,00 alle ore 18,00
e-mail: giorgiovittorio.muzio@avvocatimuzio.it

Milano, 31 agosto 2026.

Il Professionista Delegato
avv. Giorgio Vittorio Muzio