

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione RGE 236/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Maria Grazia Esposito

AMCO ASSET MANAGEMENTI COMPANY in persona della procuratrice speciale
Cribis Credit Management Srl

contro

Indicazione omessa: D.Lgs. 30.06.2003 n.196, art.174 9° comma

*** **

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

ex art. 2 primo comma lettera h) del dm 32/2015

Gestore della Vendita Telematica: NOTARTEL SPA

1 ^ ESPERIMENTO

L'Avv. Maria Grazia Esposito, con studio in Milano (20159), Via Benigno Crespi 19/MAC4, telefono 3474207589, e-mail avv.mgesposito@iuris.milano.it, Professionista Delegato (referente della procedura)

VISTO

l'Ordinanza del 3/02/2026 con la quale il Giudice dell'Esecuzione l'ha delegata, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e a norma dell'art. 490 c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati

AVVISA

che il **giorno 25 novembre 2026 alle ore 10,30**, fatti salvi eventuali ritardi a causa di forza maggiore, **si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona"** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura".

Gestore della Vendita: NOTARTEL SPA (portale astepubbliche.notariato.it)

FISSA

Il termine per il deposito delle offerte telematiche d'acquisto alle ore 13,00 del giorno 24 novembre 2026 (giorno antecedente la vendita)

OGGETTO DELLA VENDITA

Vengono **poste in vendita separatamente n. 2 autorimesse site in Pero (MI), all'interno del Condominio di Via degli Orti n. 13**, e segnatamente:

LOTTO 1

In **Comune di Pero (MI), Via degli Orti n. 13, Scala A**, piena proprietà per la **quota di 1/1 di autorimessa** posta al piano interrato S1, composta da un unico locale. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pero (MI) come segue: **Foglio 6, particella 812, subalterno 49; categoria C/6; classe 4; consistenza 14 mq**; superficie catastale 16 mq; rendita catastale € 50,61; indirizzo: Via degli Orti n. 13, Scala A, piano S1.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: a nord corsello comune, a sud terrapieno, a est altra unità, a ovest altra unità.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da Via degli Orti n. 13 attraverso un cancello carraio in ferro che conduce alla rampa e, da questa, all'autorimessa situata al piano interrato sotto la Scala A.

L'autorimessa è dotata di porta d'accesso in ferro a bilico, pavimento in battuta di cemento e pareti e plafone in blocchetti di cemento al grezzo.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e delle parti comuni dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di vendita. Stato dell'immobile: libero da persone ma non da cose.

Spese condominiali: spese ordinarie annue di gestione dell'immobile per l'esercizio 2025/2026 pari a circa € 83,00; spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia pari a circa € 166,00. Risultano inoltre spese straordinarie già deliberate per la realizzazione del locale pattumiera pari a € 314,64. Si rinvia per ogni ulteriore informazione alla perizia di stima.

PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00 (diciassettemila/00)

Il Giudice dell'Esecuzione, sulla scorta dei rilievi di perizia, ha determinato:

- Prezzo base d'asta: € 17.000,00 (diciassettemila/00);
- Offerta minima: € 12.750,00 (dodicimilasettecentocinquanta/00);
- Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- Rilancio minimo, in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: non inferiore a € 500,00 (cinquecento/00).

LOTTO 2

In **Comune di Pero (MI), Via degli Orti n. 13, Scala B**, piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa posta al piano interrato S1, composta da un unico locale.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pero (MI) come segue:

Foglio 6, particella 812, subalterno 72; categoria C/6; classe 4; consistenza 30 mq; superficie catastale 30 mq; rendita catastale € 108,46; indirizzo: Via degli Orti n. 13, Scala B, piano S1.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: a nord altra unità, a sud corsello comune, a est parti comuni/scale, a ovest altra unità.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da Via degli Orti n. 13 attraverso un cancello carraio in ferro che conduce alla rampa e, da questa, all'autorimessa situata al piano interrato sotto la Scala B.

L'autorimessa è dotata di porta d'accesso in ferro a bilico, pavimento in battuta di cemento e pareti e plafone in blocchetti di cemento al grezzo.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e delle parti comuni dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di vendita. Stato dell'immobile: libero da persone ma non da cose.

Spese condominiali: spese ordinarie annue di gestione dell'immobile per l'esercizio 2025/2026 pari a circa € 174,00; spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia pari a circa € 348,00. Risultano inoltre spese straordinarie già deliberate per la realizzazione del locale pattumiera pari a € 598,41. Si rinvia per ogni ulteriore informazione alla perizia di stima.

PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00 (trentasettemila/00)

Il Giudice dell'Esecuzione, sulla scorta dei rilievi di perizia, ha determinato:

- Prezzo base d'asta: € 37.000,00 (trentasettemila/00);
- Offerta minima: € 27.750,00 (ventisettemilasettecentocinquanta/00);
- Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- Rilancio minimo, in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: non inferiore a € 1.000,00 (mille/00).

VINCOLI ED ONERI COMUNI AI LOTTI 1 E 2

Si segnala:

1) che sugli immobili insistono le seguenti iscrizioni, che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- ipoteca volontaria iscritta il 09/01/2004 ai nn. 2301/641, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rep. n. 157404, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Società Cooperativa a r.l.;
- ipoteca da concessione amministrativa/riscossione iscritta il 24/01/2017 ai nn. 8196/1392, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23/01/2017, rep. 9819/6817, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.;
- ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il 21/11/2023 ai nn. 157162/27785, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 22/12/2003, rep. 157404, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Società Cooperativa a r.l.

2) che sugli immobili insiste la seguente trascrizione, che sarà cancellata a cura e spese della procedura:

- **pignoramento del 13/02/2025**, rep. 3706/2025, trascritto il 27/02/2025 ai nn. 25097/17192.

Non risultano dalla perizia vincoli od oneri giuridici destinati a restare a carico dell'acquirente.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI LOTTI 1 E 2

Si riporta, per comodità di lettura, quanto risultante dalla perizia di stima, alla quale, in ogni caso, integralmente si rinvia.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di vendita è stato realizzato in forza dei seguenti titoli e pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 15/1999, Autorizzazione Edilizia, P.G. 24476 in data 11/11/1998, a nome Immobiliare Orti, per demolizione fabbricato, bonifica cantiere e costruzione nuovo fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 45/1999, P.G. 0009277 in data 06/05/1999, a nome Immobiliare Milanese, per costruzione di n. 2 edifici residenziali e autorimesse;
- Variante Pratica Edilizia n. 22/2002, P.G. n. 4042 in data 26/02/2002;
- Agibilità n. 1/2002 in data 17/12/2002.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di vendita risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Pero in zona prevalentemente residenziale esistente. La destinazione d'uso è compatibile con lo strumento urbanistico generale e gli immobili risultano conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili non risultano vincolati.

Conformità edilizia: al sopralluogo entrambe le unità immobiliari risultavano conformi alle planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia.

Conformità catastale: al sopralluogo entrambe le unità immobiliari risultavano conformi alle rispettive schede catastali depositate in data 08/11/2001.

Si rinvia per il resto alla perizia di stima

LA VENDITA DEI CESPITI È DISCIPLINATA DALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Dott. Arch. Isabella Tangari (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 dare 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 di 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 di identità in corso di validità dell’interessato all’acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l’esatta individuazione.

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

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

D) L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa 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 del trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) **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

- 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 di 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 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);
 - 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 con le 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 la determinazione sull'ammissibilità dell'offerta.

ALL'OFFERTA DEVONO 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 di 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 il 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, dovrà allegare copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

(c) se il soggetto offerente è minorenni 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 di identità;

(f) se l'offerta è presentata da un avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata al 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.

G) 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.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, 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 assicurarne l'anonimato.

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 all'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 a 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 a colui che per primo avrà presentato l'offerta.
- 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 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 sono determinate come segue:
 € 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;
 € 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.

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.

I) 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 l'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.

J) 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 ed 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). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. 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.

K) 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.

L) 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.

M) 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.

CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA
--

BNL BNP PARIBAS – c/c n. 012591

Conto corrente intestato alla procedura esecutiva RGE 236/2025

IBAN IT24 C010 0501 7730 0000 0012 591

Specificare nella causale del versamento: **“RGE 236/2025 – cauzione asta del 25/11/2026 – lotto n. ...” oppure, in caso di aggiudicazione, “RGE 236/2025 – saldo aggiudicazione – lotto n. ...”.**

Precisato che le offerte dovranno essere formulate separatamente per ciascun lotto, l'interessato all'acquisto di entrambi i lotti dovrà compilare e trasmettere una distinta offerta telematica per ciascun lotto, provvedendo altresì al versamento di

una distinta cauzione per ciascuna offerta, nella misura prevista dal presente avviso.

PUBBLICITÀ

Il professionista delegato curerà l'esecuzione della pubblicità della vendita almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, per ciascun esperimento di vendita, con le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, delle planimetrie, delle fotografie e di ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti web: www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, <https://milano.repubblica.it>, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net;
- pubblicazione sui quotidiani: La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano;
- Le pubblicazioni commerciali sui quotidiani e sui siti sopra indicati saranno coordinate da ASTALEGALE.NET S.p.A., secondo le disposizioni del Tribunale di Milano.
- affissione di un cartello recante la dicitura “VENDESI”, con la sola descrizione tipologica dell'immobile e i recapiti del custode giudiziario;
- invio, da parte del delegato, di una comunicazione e-mail all'amministratore dello stabile, ai fini dell'informativa agli altri condomini o a soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nella relazione peritale nonché nel presente avviso e suoi allegati.

FATTA AVVERTENZA

che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

Milano, 21 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Grazia Esposito

MARIA
GRAZIA
ESPOSITO
22.09.2026
15:23:55
GMT+02:00

