STUDIO LEGALE DAFFAN
VIA DELLA GUASTALLA, 15 - 20122 MILANO
TEL. 5456867 - FAX 55190047
E. MAIL: STUDIO@STUDIODAFFAN.IT

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nel procedimento esecutivo immobiliare avente R.G.E. 329/2026 promosso da:

Sirio NPL S.r.L. , in persona dell'amministratore p.t., rappresentata e difesa dagli avv. Aldo Bissi e Monica Giacometti, con studio in Milano via Colletta 7

****

Il professionista delegato Avv. Carlo Felice Daffan, con studio in Milano, Via della Guastalla 15,

- visto il provvedimento di delega allo scrivente al compimento delle operazioni di vendita del bene pignorato, pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Boerci in data 27 ottobre 2026,
- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita, con modalità telematica "asincrona" ex art. 2, 1° comma, lettera h DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e con 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 rappresentante della procedura", del seguente immobile:

Lotto Unico:

in Comune di Milano, via Pavia n. 6

autorimessa sita al piano interrato di superficie lorda calpestabile pari a circa mq 16,00;

Dati identificativi dell'appartamento:

Foglio 522, Mappale 689, Subalterno 744, piano S1

Dati di classamento dell'intera unità immobiliare

categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 159,79

****

La vendita avverrà con le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avverrà in unico lotto.
2) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
3) Il prezzo del bene indicato come base d'asta dal Giudice dell'Esecuzione nel provvedimento di delega è di **€ 35.000,00 (trentacinquemila/00)**
4) Le offerte di acquisto potranno essere effettuate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di 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 e dovranno essere depositate, a pena di inammissibilità entro il giorno **9 febbraio 2027 alle ore 13.00.**
5) A pena di invalidità, le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte 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 offertapdp.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) salvo l'ipotesi di offerte presentate da avvocato ex art. 579 ultimo comma o ex art. 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.

6) Le offerte dovranno indicare, ai sensi dell'art. 12 c. 1 e 2, DM 32/2015: a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale, dell'eventuale partita IVA e, se l'offerta è effettuata da persona fisica, il regime patrimoniale, se coniugato; 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 che non potrà essere inferiore al 75% del valore dell'immobile di cui al punto 3), e cioè € 26.250,00, a pena di inefficacia 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 comunque di 120 giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione che, a pena di inammissibilità, dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato sul conto corrente bancario intestato alla procedura "Proc. Esec. Immob. RGE. 329/2026 Trib. Milano", avente cod. Iban: IT62F0100501773000000013287 con l'avvertenza di effettuare il versamento in modo tale da permettere l'accredito in tempo utile per le determinazioni sulla ammissibilità dell'offerta, con la precisazione che è preferibile evitare bonifici istantanei; l) la data, l'ora ed 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 essere indicati 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 al punto i); 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.

7) Qualora l'offerente sia residente fuori dal territorio dello Stato e privo di codice fiscale italiano, 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 di codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

8) All'offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il pagamento (copia della contabile) della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura; b) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; nel caso l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente; in caso di convivenza registrata con deposito del

contratto di convivenza, copia del relativo contratto e dei documenti del convivente nel caso in cui in detto contratto sia prevista la comunione legale dei beni; nel caso sussista la comunione legale, copia della dichiarazione del coniuge dell'offerente autenticata da notaio qualora questi intenda escludere il bene dalla comunione; c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e di colui che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se l'offerente è persona non fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che deposita l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi) e copia della delibera assembleare o consiliare qualora 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 e dei codici fiscali; 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 di identità e del codice fiscale di entrambi; g) copia della ricevuta di pagamento del bollo dovuto per Legge, effettuato con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche.

9) 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.

10) In data **10 febbraio 2027, alle ore 15.00, si** provvederà alla apertura delle buste telematiche. Alle operazioni di vendita possono partecipare, con modalità telematiche, le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non

intervenuti, i comproprietari non esecutati e tutti i 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 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 nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

11) Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto, si potrà procedere ad aggiudicazione anche a favore dell'offerente che non si colleghi il giorno della 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 garantire l'anonimato.
12) In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione nel caso l'offerta sia pari o superiore al prezzo-base d'asta; qualora sia inferiore al prezzo-base d'asta ma superiore al 75% dello stesso, si procederà comunque all'aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate offerte di assegnazione ex art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene sarà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante ex art. 588 c.p.c. e ss.

13) In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione al maggior offerente anche in caso di mancate adesioni alla gara. Nel caso 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, ha depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene sarà assegnato al creditore istante a norma degli art. 588 c.p.c. ess. Il professionista delegato, una volta aperte le buste, darà notizia alle parti sull'esistenza di eventuali istanze di assegnazione.

14) La gara sull'offerta più alta avrà la durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione della ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato. Durante il periodo di gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di **€ 1.000,00= (mille/00).** Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti di 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 nel periodo di prolungamento. L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogato al primo giorno non festivo se cadente di sabato o festivo.

15) L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, cioè entro il 10 giugno 2027 dovrà versare il residuo prezzo, dedotta la cauzione, sul conto corrente bancario intestato a "Proc. Esec. Immob. RGE. 329/2026 Trib. Milano", avente cod. Iban:

IT62F0100501773000000013287; dovrà inoltre versare, sul medesimo conto corrente intestato a "Proc. Esec. Immob. RGE. 329/2026 Trib. Milano", avente cod. Iban: IT62F0100501773000000013287 e sempre entro lo stesso termine, la somma corrispondente a quanto dovuto a titolo di spese di trasferimento (imposte, volture catastali e decreto di trasferimento); dette somme verranno quantificate da professionista delegato successivamente all'aggiudicazione, entro 20 giorni da questa; dovrà, infine, versare sempre sul conto corrente intestato a Proc. Esec. Immob. RGE. 329/2026 Trib. Milano", avente cod. Iban: IT62F0100501773000000013287 la metà di quanto dovuto al professionista delegato per le competenze a lui spettanti per la fase di trasferimento della proprietà, conformemente a quanto disposto dall'art. 2, comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo sottoscrivendo con un istituto di credito idoneo mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato appena possibile e, comunque, prima del versamento del saldo-prezzo, consegnando al professionista delegato copia autentica del relativo atto notarile.

16) L'aggiudicatario, contestualmente al pagamento, dovrà consegnare al delegato la prova del pagamento medesimo, gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (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 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.

17) 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.

18) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti.

19) 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 indicati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma dpr 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

20) 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; La relazione di stima dell'immobile, redatta dall'arch. Alessandra Maria Mariino è depositata nel fascicolo della procedura ed è pubblicata sul portale vendite giudiziarie e, tra gli altri, sui siti internet www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, www.trovocasa.corriere.it www.astalegale.it, www.trovoaste.it, e nella sezione annunci del sito Repubblica.it e può essere richiesta al professionista delegato.

21) Gli immobili vengono venduti liberi da trascrizioni ed eventuali iscrizioni ipotecarie; il costo per la cancellazione di tali atti è a carico 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 comprensivo degli oneri fiscali.
22) Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio.
23) Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite la apposita funzione presente sul portale vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del medesimo portale. Se presentate da soggetti professionali (ad es. agenzie immobiliari) dovranno essere accompagnate dal documento di identità dell'interessato all'acquisto e quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta

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

24) Al professionista delegato e custode avv. Carlo Daffan, con studio in Milano, v. della Guastalla 15 (tel. 02 / 5512041), mail: carlo.daffan@studiodaffan.it potranno essere richieste informazioni, anche con riguardo al regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.).

Milano, 13.11.2026 IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Carlo Daffan