TRIBUNALE DI MILANO

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 452/2026 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA "ASINCRONA"

La sottoscritta Avv. Simona Romeo, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 10 novembre 2026, nonché referente della procedura,

AVVISA

che il giorno **16 FEBBRAIO 2027**, alle **ore 15:00**, procederà all'apertura delle buste telematiche per la vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** del gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET S.p.A.**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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.

Conseguentemente 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, nonché spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate – 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.

La vendita avviene alle condizioni stabilite nell'ordinanza di delega del 10 novembre 2026 e a quelle indicate nel presente avviso.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento sito in Milano, via Francesco Cavezzali n. 11, piano terzo, composto da monolocale con bagno.

L'immobile ha una superficie commerciale di circa mq 16,00 e confina con proprietà aliena per più lati, corridoio e scala comune, salvo altri..

Riportato nel **Catasto Fabbricati di Milano** al **foglio 201, particella 193, subalterno 76**, categoria A/2, classe 9, consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq 16, totale: escluse aree scoperte mq 16, via Francesco Cavezzali 11, piano 3, rendita catastale Euro 259,52, indirizzo.

L'immobile, già interessato da incendio, si presenta in condizioni di forte degrado, è attualmente inagibile ed è da ristrutturare integralmente; mancano porta d'ingresso, porte interne e infisso esterno della finestra; gli impianti sono da rifare integralmente. Nessuna opera di sanificazione sarà effettuata rappresentando quest'ultima un inutile costo essendo totalmente da ristrutturare.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazione in essere opponibili alla procedura.

ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è amministrato da Studio Fenaia.

Alla data della perizia risultano:

- spese ordinarie annue di gestione (anno 2025): Euro 1.150,00;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia: Euro 1.800,00;
- spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: Euro 531,00.

Si richiama l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c., quanto all'obbligo solidale dell'aggiudicatario per i contributi relativi all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta alcuna certificazione energetica.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti risultano da rifare. Non risultano certificazioni di conformità.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita del 29/11/2006, rep. n. 45986/8282, trascritto a Milano 1 in data 28/12/2006 ai nn. 106628/62932.

NOTIZIE EDILIZIE, URBANISTICHE E CATASTALI

La costruzione del fabbricato è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 (1961).

Dalla perizia risulta che il fabbricato è stato interessato, tra l'altro, dai seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n. 2731 del 08/08/1961;
- Variante n. 1915 del 22/07/1964;
- Concessione in sanatoria nn. 216218 – 216219 – 216220 – 216221 del 30/05/1986;
- SCIA n. 67344 del 07/05/2002.

L'immobile risulta urbanisticamente regolare e catastalmente conforme.

Resta fermo che, avendo subito un incendio e dovendo essere ristrutturato nella sua totalità, necessita della presentazione di pratica edilizia per lavori di manutenzione straordinaria (SCIA), con costo stimato in perizia in Euro 2.500,00, già considerato nella determinazione del prezzo.

Per ogni ulteriore informazione si rinvia integralmente alla perizia di stima in atti, che deve intendersi qui richiamata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Prezzo base**: Euro 22.000,00**. Offerta minima**: Euro 16.500,00** (pari al 75% del prezzo base) Rilancio minimo di gara**: Euro 500,00.**

3) Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato nei casi consentiti dalla legge, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche attraverso il sito del gestore della vendita. Il "Manuale Utente" è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche.

LE OFFERTE DI ACQUISTO DOVRANNO ESSERE DEPOSITATE, CON LE MODALITÀ INDICATE NEL PRESENTE AVVISO, ENTRO LE ORE 13:00 DEL 15 FEBBRAIO 2027 GIORNO PRECEDENTE A QUELLO FISSATO PER LA GARA, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Qualora il termine cada in giorno festivo o di sabato, il deposito dovrà avvenire entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.

4) 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'offerta, a pena di invalidità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o, nel caso di incapace, o di persona giuridica o di altro ente, con il legale rappresentante), salve le ipotesi di offerta presentata da avvocato nei casi previsti dagli artt. 579, ultimo comma, e 571, primo comma, c.p.c., nonché l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

5) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, D.M. 32/2015: a) i dati identificativi dell'offerente, con 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;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile; se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui venga indicato il codice TRN o similare, 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;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e 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, anteponendo il codice del Paese assegnante in conformità allo standard ISO 3166-1 alpha-2 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.

All'offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento della cauzione mediante bonifico bancario sul conto della procedura;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

c) se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;

d) in caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, copia del contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione per il regime di comunione legale;

e) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

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

g) se l'offerente è un soggetto diverso da persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale non anteriore a tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare eventualmente necessaria;

h) se l'offerta è formulata da più persone, copia 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;

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

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.

6) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: **IBAN: IT71P0503601600CC0851570702,** con causale: "Proc. esec. imm. n. 452/2026 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione".

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenuti i costi relativi alle commissioni bancarie.

7) L'offerta 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.

8) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.spazioaste.it**.

Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso.

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 ai sensi dell'art. 20, primo comma, D.M. 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 per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta:

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

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

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 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso 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 a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

10) 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, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del saldo prezzo e delle spese inerenti al trasferimento.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; tale termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

Nello stesso termine dovrà essere depositata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo e dovrà essere consegnata al professionista delegato la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale.

In difetto di tempestivo versamento del saldo prezzo o di tempestiva consegna della dichiarazione antiriciclaggio, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa e poi al residuo prezzo.

11) 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.

12) VISITE E INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

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 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.

Tenuto conto delle condizioni del bene le visite saranno sostituite dall'invio di documentazione fotografica realizzata dal perito.

13) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori o agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario e il professionista delegato.

Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta al professionista delegato e custode giudiziario:

Avv. Simona Romeo, con studio in Milano, tel. 02/87046197, e-mail avvsimonaromeo@gmail.com, PEC avvsimonaromeo@pec.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza da parte del gestore **ASTALEGALE.NET S.p.A.**

La partecipazione alla vendita e la presentazione dell'offerta implicano:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell’ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell’attestato di prestazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata ai sensi dell’art. 490 c.p.c. e secondo le modalità stabilite nell’ordinanza di delega.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e, in particolare, il D.M. n. 32/2015.

Milano, 12 novembre 2026

La Professionista Delegata

Avv. Simona Romeo