R.G.E. 353/2025

Avv. Carlo Bossi
Via Pier Lombardo n. 7 - 20135 Milano
Tel. 02/2047665 - Fax 02 36764103
e-mail avv.bossi@studiolegalebossigenna.it
Pec: carlo.bossi@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. **Maurizio Giuseppe CIOCCA**
Professionista delegato e Custode giudiziario: **Avv. Carlo BOSSI**
Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net S.p.A.**
Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Carlo BOSSI**

* * * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA CON GARA IN MODALITA' ASINCRONA

* * * * * *

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **353/2025 R.G.E.**
promossa da:
- **Condominio Cascina Cavallasco -** Pozzo d'Adda, c.f. 91564790151;
- creditore procedente -
contro
- omissis -
- debitrice esecutata -

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

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 26 maggio 2026, che ha disposto che la vendita avvenga con modalità telematica "asincrona" ex art. 2, primo comma, lettera h) del DM 32/2015;
- il verbale d'udienza in pari data che ha disposto che il delegato pubblichi in prima battuta l'avviso di vendita relativo al solo Lotto A, riservando la pubblicazione dell'avviso di vendita relativo al Lotto B soltanto a seguito dell'eventuale diserzione del primo esperimento;
- gli articoli 591 bis e 570 c.p.c.;

considerato

che l'esperimento di vendita, relativo al solo lotto A del giorno 11/11/2026 è andato deserto, come da verbale del sottoscritto delegato debitamente depositato in Cancelleria;

AVVISA

che il giorno **16 FEBBRAIO 2027**, alle ore **15.00**, **mediante collegamento telematico al sito "www.spazioaste.it"**, gestito da **Astalegale.net S.p.A.**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA CON GARA IN MODALITA' ASINCRONA

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

1) la vendita avrà luogo in due lotti situati in Comune di POZZO d'ADDA, Via Cascina Cavallasco n. 5, e precisamente

Lotto A

la piena proprietà di: box doppio al piano interrato.

Lotto B

la piena proprietà di n. 8 posti auto scoperti posti
2) i prezzi base sono i seguenti:
Lotto A: **Euro 14.400,00** (quattordicimilaquattrocento/00);
Lotto B **Euro 10.000,00** (diecimila/00).
3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 15 Febbraio 2027, ore 13:00.**
Le offerte andranno formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it), come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti, attraverso il sito del Gestore della Vendita (https://www.spazioaste.it).
Ciascuna offerta, a pena di invalidità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati **e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia** offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
Il **presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante), salve le ipotesi di offerta presentata da un avvocato ex artt. 579, ultimo comma, c.p.c. o 571, primo comma, c.p.c., e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
Le offerte telematiche dovranno indicare:
- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione e allegazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (ovvero: "Tribunale di Milano");
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero "R.G.E. 353/2025");
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene (da ricavare dall'avviso di vendita);
- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (ovvero "Avv. Carlo Bossi");
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall'avviso di vendita);
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- l'importo versato a titolo di cauzione (**pari almeno al 10% della somma offerta**);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o 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);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (Pec) utilizzata per trasmettere l'offerta, alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile dell'offerente, ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e allo stesso non sia stato attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad

esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo;

- il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato "**TRIBUNALE DI MILANO RGE 353/2025**" avente **IBAN: IT10S0538701603000004781251** e SWIFT/BIC: BPMOIT22 XXX, per un importo **pari almeno al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto e con **causale**: "**R.G.E. N. 353/2025 – VERSAMENTO CAUZIONE**"; il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione**, l'offerente verrà escluso dalla gara.**

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

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

b) copia del documento di identità e 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 la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- per il Lotto A ad Euro 10.800,00,
- per il Lotto B ad Euro 7.500,00.

5) Il giorno **16 FEBBRAIO 2027**, alle ore **15.00**, è fissata altresì la convocazione in modalità telematica delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.

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

Nel caso di unica offerta per ciascun Lotto:

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

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

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

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

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

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento (rilanci) nella misura minima di Euro 500,00 (cinquecento/00) per ciascun Lotto.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti, in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito

sino alla mancata presentazione di offerte in aumento del periodo di prolungamento.
L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi luogo così alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.
6) l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al professionista delegato il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati "Tribunale di Milano – RGE 353/2025" o bonifici bancari;
7) gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive.
Ciascuna vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
8) L'esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato: Arch. Emanuela di Tocco, ai sensi della vigente normativa urbanistica, premettendo che l'autorizzazione per la costruzione è successiva al 1° settembre 1967, ha indicato la seguente pratica edilizia inerente al complesso immobiliare:

- "*Permesso di Costruire n. 27/2004 rilasciata in data 11/06/2004*

L'esperta ha precisato che:
- non è stato rinvenuto nessun certificato di agibilità nella pratica edilizia inviata dal Comune di Pozzo d'Adda.;
- Le unità immobiliari, come accertato nel corso del sopralluogo ***sono conformi*** *a quanto presentato con Permesso di Costruire n. 27/2004;*
- Al sopralluogo il box e i posti auto ***risultano conformi*** *alle planimetrie catastali presentata in data 04/06/2007*
Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, ciascun aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e

successive modificazioni e integrazioni.

9) Stato occupativo: gli immobili sono liberi e le chiavi del Lotto A sono in possesso del Custode.

*** * * * * ***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

in Comune di POZZO d'ADDA, Via Cascina Cavallasco n. 5, e precisamente:

Lotto A

la piena proprietà di: box doppio al piano interrato del fabbricato;

il tutto censito nel Catasto fabbricati del suddetto Comune, come segue:

- foglio **1**, particella **435**, subalterno **20**, Via Cascina Cavallasco n. 5, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza: 23 m², Superficie catastale totale 27 m², rendita euro 71,27;

Coerenze come da perizia in senso orario: corsello comune per due lati, altra unità immobiliare al sub 21, terrapieno ed altra unità immobiliare al sub 4.

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

Lotto B

la piena proprietà di: n. 8 posti auto scoperti al piano terra con accesso diretto dalla via e non contrassegnati da segnaletica orizzontale;

censito nel Catasto fabbricati del suddetto Comune, come segue:

- foglio **1**, particella **436**, subalterno **2**, Via Cascina Cavallasco n. 5, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza: 12 m², Superficie catastale totale 12 m², rendita euro 26,65;
- foglio **1**, particella **436**, subalterno **3**, Via Cascina Cavallasco n. 5, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza: 12 m², Superficie catastale totale 12 m², rendita euro 26,65;
- foglio **1**, particella **436**, subalterno **4**, Via Cascina Cavallasco n. 5, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza: 12 m², Superficie catastale totale 12 m², rendita euro 26,65;
- foglio **1**, particella **436**, subalterno **5**, Via Cascina Cavallasco n. 5, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza: 12 m², Superficie catastale totale 12 m², rendita euro 26,65;
- foglio **1**, particella **436**, subalterno **6**, Via Cascina Cavallasco n. 5, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza: 12 m², Superficie catastale totale 12 m², rendita euro 26,65;
- foglio **1**, particella **436**, subalterno **7**, Via Cascina Cavallasco n. 5, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza: 12 m², Superficie catastale totale 12 m², rendita euro 26,65;
- foglio **1**, particella **436**, subalterno **8** Via Cascina Cavallasco n. 5, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza: 12 m², Superficie catastale totale 12 m², rendita euro 26,65;
- foglio **1**, particella **436**, subalterno **9**, Via Cascina Cavallasco n. 5, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza: 12 m², Superficie catastale totale 12 m², rendita euro 26,65;

Coerenze come da perizia in senso orario:

- Posto auto al sub 2: giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 3, passaggio comune, posto auto al sub 1;
- Posto auto al sub 3: giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 4, passaggio comune, posto auto al sub 2;
- Posto auto al sub 4: giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 5, passaggio comune, posto auto al sub 3;
- Posto auto al sub 5: giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 6, passaggio comune, posto auto al sub 4;
- Posto auto al sub 6: giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 7, passaggio comune, posto auto al sub 5;
- Posto auto al sub 7: giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 8, passaggio comune, posto auto al sub 6;
- Posto auto al sub 8: giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 9, passaggio

comune, posto auto al sub 7;

- Posto auto al sub 9: giardino di proprietà di terzi, passaggio comune per due lati, posto auto al sub 8;

* * * * * *

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

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

Per l'esame della perizia consultare il sito internet www.pvp.giustizia.it.

Milano, 24 novembre 2026

Avv. Carlo Bossi