AVV. MARIO SANTOPIETRO

20122 - Milano – Via Francesco Sforza n.1 - Tel. 02.47951777
Codice fiscale: SNT MRA 73E02 F205M – Partita I.V.A. 04307960965
e-mail: avvocatomariosantopietro@gmail.com
PEC e-mail: mario.santopietro@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ASINCRONA
art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 428/2022**, **G.E. Dott.sa Flaviana BONIOLO,** promossa da – OMISSIS -, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Santopietro, con studio in Milano, Via F. Sforza n. 1.

* . *

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:
vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 28 marzo 2026;
vista la perizia aggiornata depositata dal professionista nominato Arch. Giuseppe Catalano in data 21.01.2025;
vista la vendita deserta del giorno 22 settembre 2026;
visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c. e l'ordinanza di delega;

AVVISA CHE
IL GIORNO 22 DICEMBRE 2026 ALLE ORE 15:30

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 SRL che opererà con il proprio portale **https://fallcoaste.it** del bene immobile che segue, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero 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

LOTTO UNICO: **In Comune di Sedriano (MI – Cap. 20018), Via De Amicis n. 23 (già Via Roma n.7):** intera piena proprietà di porzioni di immobile denominato "Cascina Tiraboschi", con annessi cortili di pertinenza e prospetti su cortili comuni, composto da: fabbricato a due piani fuori terra, formato da un'abitazione su due livelli (piano terra e primo), con annessi magazzini, tettoie e fienile di pertinenza, e da un fabbricato a due piani fuori terra, composto da un'abitazione al piano terra e da due abitazioni su due livelli (piano terra e primo), il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Sedriano, come segue:

foglio 4 mappale 325 sub. 715 cat. A/3 cl. 2 vani 9,5 sup. cat. totale 257 mq. totale escluse aree scoperte 244 mq. r.c. Euro 461,20 Via De Amicis n. 23 p. T-1, ***fruibile da ristrutturare;***
foglio 4 mappale 325 sub. 716 cat. C/2 cl. 3 mq. 86 sup. cat. totale 108 mq r.c. Euro 124,36 Via De Amicis n. 23 p. T, **fruibile ma pericolante**;
foglio 4 mappale 325 sub. 717 cat. C/2 cl. 3 mq. 26 sup. cat. totale 35 mq r.c. Euro 37,60 Via De Amicis n. 23 p. T, **pericolante**;
foglio 4 mappale 325 sub. 718 cat. C/2 cl. 3 mq. 64 sup. cat. totale 73 mq r.c. Euro 92,55 Via De Amicis n. 23 p. T, **pericolante**;
foglio 4 mappale 325 sub. 719 cat. C/2 cl. 3 mq. 37 sup. cat. totale 46 mq r.c. Euro 53,50 Via De Amicis n. 23 p. T, **pericolante**;
foglio 4 mappale 325 sub. 720 cat. C/2 cl. 3 mq 38 sup. cat. totale 45 mq r.c. Euro 54,95 Via De Amicis n. 23 p. T, **pericolante**;
foglio 4 mappale 325 sub. 721 cat. C/2 cl. 3 mq. 313 sup. cat. totale 338 mq r.c. Euro 452,62 Via De Amicis n. 23 p. T-1, **pericolante depositi distrutti**;
foglio 4 mappale 325 sub. 722 cat. A/4 cl. 2 vani 5 sup. cat. totale 121 mq. totale escluse aree scoperte 121 mq. r.c. Euro 136,86 Via De Amicis n. 23 p. T-1, **da ristrutturare**;
foglio 4 mappale 325 sub. 723 cat. A/4 cl. 2 vani 4 sup. cat. totale 106 mq. totale escluse aree scoperte 106 mq. r.c. Euro 109,49 Via De Amicis n. 23 p. T-1, **piano 1 ad oggi accesso da terzi;**
foglio 4 mappale 325 sub. 724 cat. A/4 cl. 2 vani 2,5 sup. cat. totale 48 mq. totale escluse aree scoperte 48 mq. r.c. Euro 68,43 Via De Amicis n. 23 p. T, **ad oggi accesso da terzi**;
foglio 4 mappale 325 sub. 725 cat. C/2 cl. 3 mq. 129 sup. cat. totale 161 mq r.c. Euro 186,54 Via De Amicis n. 23 p. 1, **crollato inaccessibile**.

Coerenze, da nord in senso orario, in un sol corpo: mappale 803, Via De Amicis, mappali 326 e 813.

ACCESSO DA UNITA' DI TERZI PER I SUBB. 723 E 724
E MODIFICHE A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

Ad oggi l'accesso al piano primo del sub 723 e al piano terra del sub. 724 avviene dal sub 326 di proprietà di terzi. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario prendere accordi con il proprietario confinante per chiudere gli accessi sulla proprietà di terzi e crearsi accessi indipendenti e/o passaggi dal subalterno 722 al sub. 723 e dal sub. 723 al sub. 724. Si allegano le planimetrie dei subalterni 723 e 724 che evidenziano le costruzioni in tinta rossa e le demolizioni in tinta gialla.

PERTINENZIALITÀ

Per quanto occorra si precisa che:
- le unità subb. 716 e 717 sono pertinenza del sub. 715,
- le unità subb. 718 e 719 sono pertinenza del sub. 722,
- l'unità sub. 720 è pertinenza del sub. 723,
le unità subb. 721 e 725 sono pertinenza del sub. 724.

Dalla perizia:
2.4. Certificazioni energetiche: (pag. 6 elaborato peritale del 21.01.2025)
Non risulta alcuna certificazione energetica. No
2.5. Certificazioni di conformità degli impianti
Non presente, da verificare
2.6. Certificazioni di idoneità statica/abitabilità:
Non riscontrabile

8.1. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Sedriano (pagg. 8-9 elaborato peritale del 21.01.2025)

• È stata presentata istanza di accesso atti in data 14-04-24 ma ad oggi non si sono avute risposte in merito.

• Conformità edilizia:

8. Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'abitazione risulta parzialmente conforme a riguardo della sagoma e dei confini e parzialmente degli interni.

• Conformità catastale

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, le unità risultano solo in parte conformi. ***Occorre una rettifica previo un allineamento urbanistico con la definizione degli accessi.***

(all. 5 visura e plan. Catastale)

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta LIBERO. IL CUSTODE E' IN POSSESSO DELLE CHIAVI.

VISITE ALL'IMMOBILE: *in relazione alle visite, posto che l'immobile è in larga parte pericolante e/o inaccessibile, si potrà valutare di compiere accessi che garantiscano l'incolumità delle persone; per tale ragione non verrà consentito l'accesso alle singole porzioni (subalterni) pericolanti o che comportino rischi per le persone.*

PREZZO DELLA VENDITA:

- **PREZZO BASE € 308.000,00 (trecentoottomila/00)**
- **OFFERTA MINIMA € 231.000,00 (duecentotrentunomila/00)**
- **RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 5.000,00 (cinquemila/00)**
- **CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.**

SALDO PREZZO IN 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE.
TERMINE NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI E NON PROROGABILE.

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).
b. 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, apparenti e non apparenti. 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).
c. 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d. **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. Si fa presente che, stante l'emergenza sanitaria in atto, qualora siano emessi provvedimenti restrittivi per la libera circolazione delle persone (oggi denominate "zona rossa" e "zona arancione rafforzata") verrà reso disponibile un link al Video Tour in luogo della visita di persona.

e. Per ciascun Lotto, il valore dell'immobile è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1⁄4, come sopra indicato.

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

g. 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.

°°° °°° °°°

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. **Entro le ore 13.00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara dovranno essere inviate alla PEC che segue 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, entro il termine di cui al punto 1, a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.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 della scansione del documento di riconoscimento (se persona giuridica, del legale rappresentante), visto anche quanto disposto dal DM 32/2015 che ne richiede l'allegazione;**

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 dall'aggiudicazione (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: **PROC. ESEC. IMMOBILIARE RGE 428 2022 - codice IBAN: IT47W0623020413000047907352** per un importo **pari al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, **causale** "cauzione nome cognome offerente" e **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 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.
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 (anche ove siano coniugi in

separazione dei beni), 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 (tramite bonifico bancario o carta di credito ovvero i canali previsti in pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo determina 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 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
8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del 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 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 60 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 2 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.
11. 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.
12. Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere effettuato **entro 120 (CENTOVENTI) giorni dall'aggiudicazione, come da ordinanza di vendita lett. J),** 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: **PROC. ESEC. IMMOBILIARE RGE 428 2022 - codice IBAN: IT47W0623020413000047907352.**
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: mario.santopietro@milano.pecavvocati.it. Nel medesimo termine dovrà essere resa la dichiarazione antiriciclaggio circa la provenienza delle somme utilizzate per l'acquisto, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, come per il mancato saldo prezzo e ciò comporterà anche la condanna al versamento della differenza tra quanto offerto e l'aggiudicazione successiva se inferiore.

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).

13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. **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.

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

IMPORTANTI AVVERTIMENTI PER GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO NEL TERMINE DEL SALDO PREZZO

Si ribadisce che l'aggiudicatario dovrà rendere, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, una dichiarazione scritta nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, e, pertanto, dovrà fornire al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 231/2007 (antiriciclaggio) come previsto dagli artt. 585 e 586 c.p.c. c.p.c. In mancanza verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione e eventuale condanna al versamento della differenza tra il prezzo offerto e l'aggiudicazione successiva se inferiore.

PER LE VISITE - CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIO SANTOPIETRO

SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE LA RICHIESTA DI VISITA DEVE ESSERE EFFETTUATA, EX ART. 560 CPC, ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL SITO PVP.GIUSTIZIA.IT. CI SI RIPORTA A QUANTO INDICATO IN RELAZIONE ALLO STATO PERICOLANTE DEGLI IMMOBILI.

VINCOLO BENI CULTURALI

Le porzioni immobiliari di cui al presente atto sono sottoposte a vincolo storico culturale architettonico ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1.089 (poi Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali del 29 ottobre 1999 n. 490 e ora D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42), come da Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione notificato il 7 agosto 1964;
- che pertanto, ai sensi dell'art. 61, quarto comma, del D.Lgs n. 42/2004, quanto convenuto nel presente atto è sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione di cui al primo comma dell'art. 60 del citato D.Lgs n. 42 del 2004 da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali o degli altri enti previsti dalla legge nei termini stabiliti dal comma 1 dell'art. 61 del citato D.Lgs.
Pertanto la presente vendita acquisterà efficacia, ai sensi degli artt. 1353 e segg. del C.C., solo se il Ministero o gli altri enti contemplati dalla Legge non eserciteranno, nei termini di legge, il diritto di prelazione loro spettante ai sensi degli artt. 60, 61 e 62 del D.Lgs n. 42 del 2004, relativamente a tutti i beni di cui al presente atto.

SI DA' ATTO DELLA PRESENZA DI TRASCRIZIONI CHE NON POTRANNO ESSERE ORDINATE DI RESTRIZIONE DEI BENI DAI REGISTRI IMMOBILIARI. SI ALLEGA ALLA PUBBLICAZIONE L'ELENCO DELLE NOTE CHE EVIDENZIANO TALI FORMALITA'. CON LA DICHIARAZIONE DI OFFERTA DEGLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO, GLI STESSI DANNO ATTO DI CONOSCERE TALE SITUAZIONE.

Con l'invio della dichiarazione di offerta, l'interessato all'acquisto dichiara di ben conoscere l'avviso di vendita, la perizia di stima, le planimetrie, lo stato dell'immobile e tutto quanto pubblicato sul sito ministeriale pvp.giustizia.it. Peraltro, l'aggiudicatario acquista a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. Non potrà pertanto chiedere riduzioni di prezzo e/o eccepire alcuna situazione relativa all'immobile acquistato.

Milano, 19/10/2026
Il Professionista Delegato
avv. Mario Santopietro