N. 687/2025 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

ORDINANZA DI DELEGA E AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione

esaminata la documentazione in atti;

sentite le parti e preso atto di osservazioni e istanze dalle stesse avanzate;

ritenuto che possa essere accolta l'istanza di vendita degli immobili pignorati;

rilevato che, allo stato, non risultano esservi i presupposti per l'emissione dell'ordine di liberazione *ex* art. 560 c.p.c.;

non ravvisata l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita *ex* art. 591 bis secondo comma c.p.c.;

evidenziato alle parti che l'eventuale istanza *ex* art. 624 bis c.p.c. potrà essere proposta solo fino a venti giorni prima della data prevista per il deposito delle offerte;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.;

ORDINA

la vendita degli immobili pignorati;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode, Avv. Francesca CASTIGLIONI;

FISSA

ai sensi dell'art. 591 bis, comma 1, c.p.c. termine finale di 24 mesi per il completamento delle operazioni delegate, salvo esito infruttuoso degli esperimenti o altre difficoltà che dovessero insorgere nell'adempimento della delega;

DISPONE

- che la vendita abbia luogo 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";

- che GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia

NOTARTEL SPA che opererà con il proprio portale astepubbliche.notariato.it al costo di 70 euro a esperimento di vendita (solo servizio di gestore della vendita, senza servizi aggiuntivi a pagamento);

- che REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

FISSA

termine di 30 giorni per la notifica della presente ordinanza, a cura del creditore procedente o ipotecario di primo grado se presente, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti ex art. 569 ultimo comma c.p.c.;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo base d'asta):

euro 7.000,00 (lotto unico, immobile come libero).

** ** **

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato provveda:

1) a depositare, entro 30 giorni dall'emissione del presente provvedimento ovvero dalla sua comunicazione, **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte e dei controlli eseguiti all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e a depositare la relazione come istanza da porre in visione al giudice nel caso di criticità;

2) a controllare che la stima contenga le verifiche in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili staggiti e alle risultanze ipotecarie ventennali come indicato nel quesito di stima;

3) ad effettuare il giorno della vendita: a) **visure ipotecarie e catastali aggiornate** per verificare se sull'immobile vi siano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli e/o modifiche catastali; b) **visura camerale della parte debitrice** per verificare se siano state iscritte domande di accesso a una delle procedure di regolazione della crisi o dell'insolvenza e alla liquidazione giudiziale con istanza di adozione di misure protettive. In caso di esito positivo di detti controlli informerà con urgenza il GE;

4) qualora non sia già stato aperto, ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un **conto corrente intestato alla procedura** (da identificarsi con il relativo numero di RGE) e a depositare un rendiconto, con indicazione dell'IBAN, allegando estratto conto. Autorizza il professionista delegato a richiedere il servizio di home banking dispositivo, a versare l'assegno circolare intestato alla procedura ricevuto quale fondo spese per la vendita, a gestire sullo stesso conto tutte le operazioni delegate, a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità. Al momento del primo accredito sul conto corrente intestato alla procedura, il custode deve depositare un

rendiconto in cui indicherà l'IBAN e l'ammontare del primo importo versato utilizzando il modulo "richiesta emissione mandato di pagamento" e inserendo nell'oggetto la dicitura "apertura conto corrente";

5) a formare l'**avviso di vendita** secondo il modello, predisposto ai sensi dell'art. 570, ultimo comma, c.p.c., di seguito allegato e a fissare un termine non inferiore a 90 e non superiore a 120 giorni, decorrente dalla data dell'ordinanza o della sua comunicazione (se emessa fuori udienza), per la presentazione delle offerte di acquisto; a fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto la convocazione delle parti, in presenza o telematica, per dare inizio alle **operazioni di vendita**, che svolgerà con le modalità di seguito indicate; l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale;

6) all'esecuzione delle forme di **pubblicità** legale e commerciale dell'avviso di vendita, della presente ordinanza (con oscuramento dei dati non necessari) e della perizia, come previsto dall'art. 490 c.p.c.; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti - così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura, ivi compresi i costi del gestore della vendita telematica - dovranno essere intestate al creditore che ha versato i relativi fondi;

7) a **esaminare le offerte** verificando anche la congruità della cauzione prestata, e dichiarare l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente o a quanto disposto nella presente ordinanza;

8) a dare corso alla **gara** tra gli offerenti, pronunciando l'**aggiudicazione** a favore del maggior offerente; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c.;

9) a redigere **il verbale** delle operazioni di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente alle offerte presentate e alla prova delle pubblicità effettuate (tra le quali la certificazione del PVP);

10) ad acquisire eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di esonero del custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560, ultimo comma, c.p.c. e ove i due ausiliari non coincidano, il delegato trasmetterà il documento di cui al punto precedente al custode;

11) nell'ipotesi di vendita di **più lotti**, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già ottenuta (e versata dall'aggiudicatario) una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione; le spese legali della procedura saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al DM 55/2014;

12) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei

beni venduti senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del giudice dell'esecuzione; in caso di vendita telematica la restituzione avverrà tramite bonifico da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

13) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. o ex art. 590 bis c.p.c.;

14) a comunicare all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare del **saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese** inerenti al trasferimento, da versare sul conto della procedura ovvero, ai sensi dell'art. 41 TUB, al creditore fondiario (cfr. punto 17 della presente ordinanza); il termine per il pagamento assegnato con la presente ordinanza è perentorio, non prorogabile, non soggetto alla sospensione feriale e si applica anche alla consegna al delegato della dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c., cosicché, se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa;

15) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione o della mancata consegna della dichiarazione relativa all'antiriciclaggio nel termine fissato, ai fini dell'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.; viceversa, la tempestività della consegna della dichiarazione sarà attestata dal delegato con propria ricevuta apposta in calce;

16) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto previsto dalla medesima disposizione);

17) in caso di richiesta ex art. **41 TUB** avanzata dal creditore fondiario:

- a calcolare approssimativamente le somme imputabili alla procedura ancora da sostenersi (come esemplificativamente indicate nella prima tabella del modello del progetto di distribuzione pubblicato sul sito del Tribunale) e le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. sostenute da altri creditori;
- così calcolate le somme dovute, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo del residuo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario e l'importo da versare sul conto della procedura; in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 15.000,00;
- nel caso in cui il debitore sia soggetto a procedura fallimentare, l'importo da versarsi direttamente al creditore fondiario, previa verifica della sua ammissione allo stato passivo con il predetto privilegio, non potrà eccedere il 60% o comunque l'importo per cui il creditore sia stato ammesso allo stato passivo (cfr. Cass. n. 23482/2018) e, in ogni caso, dovrà essere tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 20.000,00 oltre alle somme prevedibilmente necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione in conformità alla predetta pronuncia;

18) a predisporre - previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile - **minuta del decreto di trasferimento,** redatta in conformità al **modulo** in

uso presso la sezione e pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano, e a depositarla nel fascicolo telematico in formato RTF (unitamente alla scansione della documentazione dal allegare al decreto secondo quanto previsto dalla "**circolare decreti di trasferimento telematici"** e dal relativo **vademecum**, avendo cura di utilizzare i moduli corretti e aggiornati pubblicati sul sito del Tribunale); a depositare in Cancelleria anche la bozza cartacea unitamente agli originali degli allegati; se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento ad indicare gli estremi di tale atto nel decreto; in caso di vendita in unico lotto di più immobili, ad indicare nel decreto di trasferimento il valore di ciascun cespite imputando proporzionalmente il prezzo di vendita secondo il valore di ciascun cespite indicato nella perizia o, in mancanza, secondo il valore catastale di ciascun cespite; **contestualmente con separato deposito, si chiederà la liquidazione delle competenze di delegato e custode (ved. punto 27)**; il Professionista delegato richiederà inoltre emissione dell'ordine di liberazione, ove necessario;

19) nel caso di immobile il cui trasferimento sia soggetto alla **prelazione di cui all'art. 59 d. lgs. 42/2004** ad effettuare, ove l'aggiudicatario non si attivi tempestivamente, la denuncia prevista dalla disposizione citata e a predisporre minuta del decreto di trasferimento condizionato e successivo atto di accertamento del mancato esercizio della prelazione;

20) ad eseguire le formalità di **registrazione, trascrizione** (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 terzo comma c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), **annotazione e voltura catastale** del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di restrizione dei gravami indicate nel decreto, anche formando le necessarie copie del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami ai sensi dell'art. 16 bis comma 9 bis DL 179/2012 e a provvedere a ogni altro incombente, anche di carattere fiscale necessario o conseguente al trasferimento del bene;

21) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione anche senza attenderne l'approvazione;

22) il professionista delegato provvederà ad effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini, se non giustificato, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

23) a meno che il Giudice non abbia disposto un minor numero di tentativi di vendita, in caso di **infruttuoso esperimento della prima vendita** e in mancanza di domande di assegnazione:

- a svolgere due ulteriori esperimenti di vendita ribassando progressivamente il prezzo-

base in misura di un quinto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal giudice dell'esecuzione;

- per ogni esperimento di vendita, a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 dall'asta andata deserta per formulare offerte e a fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine la convocazione delle parti, in presenza o telematica, per dare inizio alle **operazioni di vendita**

24) a depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte ai sensi dell'art. 591 *bis*, ultimo comma, c.p.c.;

25) in caso di **infruttuoso esperimento dei tentativi di vendita delegati**, a rimettere gli atti al Giudice formulando istanza ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c., da porre in visione al giudice dell'esecuzione, con richiesta di istruzioni, unitamente ad una relazione nella quale siano indicati: - l'ultimo prezzo base d'asta, - le spese sostenute; - le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, avendo cura di allegare gli estratti del conto corrente della procedura e di formulare eventuale richiesta di integrazione del fondo spese ove esaurito o non sufficiente;

26) anche prima degli adempimenti di cui al punto 23), a segnalare tempestivamente l'**esaurimento del fondo spese** depositando istanza al giudice e relazione sulle spese sostenute;

27) a richiedere tempestivamente ai creditori il deposito di **nota di precisazione del credito** e a chiedere al giudice dell'esecuzione **la liquidazione delle proprie competenze** unitamente al deposito della bozza del decreto di trasferimento, con istanza principale, contenente la puntuale indicazione degli importi richiesti a titolo di compensi (sia al netto che al lordo del rimborso forfettario del 10% e degli accessori, distinguendo l'importo a carico della procedura dall'importo a carico dell'aggiudicatario) e degli importi richiesti a titolo di spese anticipate; il rimborso dell'iva sulle spese anticipate sarà riconosciuta al professionista solo se costituisce un costo effettivo, in tal caso l'istanza di liquidazione dovrà indicare l'importo richiesto a titolo di rimborso spese comprensivo dell'iva; ad allegare all'istanza di liquidazione la documentazione giustificativa delle spese anticipate adeguatamente numerata e denominata così da consentire i necessari controlli; analogo onere spetta al custode;

28) a formare un **progetto di distribuzione** redatto in conformità del modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano e a depositare la bozza nel fascicolo telematico entro 30 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento; nella redazione della minuta del progetto di riparto il delegato avrà cura di allegare la documentazione relativa ai compensi e alle spese già liquidate e i giustificativi delle ulteriori spese ex art. 2770 c.c. anticipate dai creditori anche a mezzo di fondo spese;

29) a fissare **l'audizione delle parti avanti a sé entro 30 giorni dalla comunicazione del deposito del progetto da parte del giudice dell'esecuzione**; il relativo invito dovrà essere notificato almeno 10 giorni prima della data dell'audizione:

- alle parti costituite;
- ai creditori iscritti non intervenuti;
- all'esecutato che abbia dichiarato la propria residenza o eletto domicilio o indicato il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eletto un domicilio digitale speciale;
- all'esecutato che non sia costituito e che non abbia dichiarato la propria residenza o eletto domicilio o indicato il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eletto un domicilio digitale speciale, con la previsione che in tal caso la notifica sia eseguita tramite semplice deposito dell'invito nel fascicolo telematico, nonché – ove possibile, al fine di garantire l'effettività della comunicazione – con mezzi informali quali mail, telefono, servizi di messaggistica digitale ecc., dando atto nel verbale dell'audizione delle comunicazioni effettuate e dei riscontri avuti della loro ricezione da parte del debitore; le predette modalità sono dettate ai sensi dell'art. 151 c.p.c., tenuto conto della necessità di contenere in tempi ragionevoli la durata del processo esecutivo e dell'idoneità a consentire una conoscenza equipollente alla notifica in cancelleria a mezzo ufficiale giudiziario ai sensi dell'art. 492 c.p.c., in considerazione della disponibilità dell'atto presso la cancelleria stessa;
- nei casi di espropriazione contro il terzo proprietario, anche al debitore non esecutato;

30) a dare atto dell'**approvazione del progetto di distribuzione** se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti;

31) nel caso in cui sorgano **controversie ex art. 512 c.p.c.**, a trasmettere il fascicolo a questo Giudice unitamente alle contestazioni dell'opponente e una breve relazione con la quale prenda posizione sulle voci contestate onde consentire la fissazione di udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente;

32) una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare entro il giorno successivo il verbale dell'audizione, ad attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice e ad **effettuare i pagamenti** entro i successivi 7 giorni, prelevando dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra – sia per la parte a carico della procedura, sia per la parte a carico dell'aggiudicatario;

33) a chiudere il conto corrente intestato alla procedura, una volta eseguiti i pagamenti in base al progetto di riparto, e, senza indugio, depositare un **rapporto riepilogativo finale delle attività svolte**, allegandovi la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove non già depositate); con separato atto andrà depositata la comunicazione di chiusura del conto utilizzando il modulo "richiesta emissione mandato di pagamento" e inserendo nell'oggetto la dicitura "chiusura conto corrente";

34) ad informare immediatamente il giudice dell'esecuzione di eventuali difficoltà insorte nella esecuzione dei pagamenti secondo il progetto di riparto indicandone i motivi (es. irreperibilità del debitore nel caso vi sia un residuo da restituire ovvero incertezze circa il

beneficiario dei pagamenti).

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate e vigilare sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato, anche nella sua qualità di referente della procedura, a farsi sostituire, in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

** ** **

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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).
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 dar 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 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.
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 considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a un quarto** 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 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.

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 della 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 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 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 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 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 le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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 (salvo 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 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 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 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 un quarto 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 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 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.

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 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 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) **<u>in caso di pluralità di offerte:</u>**
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 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 un 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) **<u>in caso di assenza di offerte:</u>**
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 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 e 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.

** ** **

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 della presente ordinanza, delle planimetrie, delle fotografie e di ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti canali pubblicitari:

  – **quotidiani**: La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano;

  – **siti web**: www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, https://milano.repubblica.it (ove gli avvisi dovranno essere accessibili tramite motore di ricerca attraverso uno spazio fisso e dedicato in *home page*), www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net;

I professionisti delegati dovranno rivolgersi ad ASTALEGALE.NET s.p.a., quale soggetto incaricato dagli editori dei quotidiani e dei siti al coordinamento delle pubblicazioni.

I professionisti delegati dovranno trasmettere la richiesta di pubblicità compilando l'apposito modulo online disponibile al link https://www.astalegale.net/professionista/richiesta-servizi/milano, dando avviso della richiesta, con indicazione del numero della procedura esecutiva, a Manzoni & C. s.p.a. (e per essa a Pier Carlo Gorini - tel. 3200505425, e-mail legalemilano@manzoni.it) e a CairoRCS

Media s.p.a. (e per essa a Salvatrice Galesi – tel. 02.25843066 – cell. 339.8612142 – e-mail: salvatrice.galesi@cairorcsmedia.it).

Per assistenza ed informazioni operative i professionisti potranno contattare ASTALEGALE.NET s.p.a. – tel. 0362.90761 – e-mail: procedure.milano@astalegale.net, inserendo per conoscenza Manzoni & C. s.p.a. e CairoRCS Media s.p.a. agli indirizzi sopra riportati.

La società ASTALEGALE.NET s.p.a**.** emetterà un'unica fattura intestata al creditore che avrà anticipato le relative somme, come da indicazioni del professionista delegato.

Il professionista delegato provvederà altresì ai seguenti ulteriori adempimenti, che non costituiscono pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- affissione di un cartello recante la dicitura "VENDESI", con la sola descrizione tipologica dell'immobile (ad es. bilocale, attico, negozio, ecc.) 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 autorizzano fin d'ora i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Si comunichi.

Milano, 16/04/2026

Il Giudice
dott. Maurizio Giuseppe Ciocca