

AVV. KATIA MUSCATELLA
Via San Barnaba n. 39 - 20122 MILANO
Tel. 02.5463984 Fax 02.39443763
Cell. 349.5867992
katia_muscatella@hotmail.it
PEC: katia.muscatella@milano.pecavvocati.it

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 609/2024
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Flaviana Boniolo

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
(artt. 569, 570, 591-bis c.p.c.)

Il Professionista delegato, **avv. Katia Muscatella**, con studio in Milano, in virtù di provvedimento di delega delle operazioni di vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 03/06/2026,

AVVISA

che il giorno **23 Dicembre 2026 alle ore 15:00**, presso il proprio Studio in Milano, Via San Barnaba n. 39, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte e, in caso di pluralità di offerte valide, si darà inizio alla gara telematica asincrona per la vendita del seguente bene immobile:

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE (LOTTO UNICO)

In **Comune di Garbagnate Milanese (MI)**, **Via Monviso n. 115**, piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- **Appartamento** ad uso civile abitazione, posto al piano sesto composto da cucina abitabile, sala, corridoio di disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi.
- **Cantina pertinenziale** posta al piano interrato (S1).

Dati Catastali I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese (MI) come segue:

- **Foglio 36, particella 52, subalterno 25**, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 468,68, indirizzo: Via Monviso n. 115, piano: 6 - S1.

Superficie commerciale complessiva: 104,59 mq.

Per ogni dettaglio sulla descrizione dei beni, le coerenze, le caratteristiche e la consistenza, si rinvia integralmente alla relazione di stima redatta dall'Esperto, Ing. Franco Nespolo, consultabile sui portali di pubblicità.

2. STATO URBANISTICO, EDILIZIO E CATASTALE

L'immobile, costruito antecedentemente al 1° settembre 1967, presenta difformità edilizie e catastali sanabili.

- **Regolarizzazione Edilizia:** Necessaria C.I.L.A. in sanatoria per un costo stimato di € 3.500,00.
- **Regolarizzazione Catastale:** Necessaria pratica DOCFA per un costo stimato di € 600,00.

Tali costi sono già stati detratti dal valore di stima. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla sanatoria, ove ne ricorrano i presupposti, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento. Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Si rimanda in ogni caso alla perizia di stima redatta dal perito nominato, Ing. Franco Nespolo.

3. STATO OCCUPATIVO

L'immobile è **occupato dalla ex compagna del debitore esecutato e dal nucleo familiare dello stesso in forza di provvedimento Tribunale di Milano emesso in data 15/12/2021 NON opponibile alla procedura.** Non risultano contratti di locazione parimenti opponibili alla procedura. L'immobile sarà consegnato libero a cura del Custode Giudiziario, secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.

4. CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

- **PREZZO BASE D'ASTA:** € 149.000,00
- **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:** € 111.750,00 (pari al 75% del prezzo base)
- **RILANCIO MINIMO OBBLIGATORIO IN CASO DI GARA:** € 2.000,00
- **CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto

5. CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA (ex art. 591-bis c.p.c. e D.M. 32/2015)

La vendita avrà luogo in **lotto unico**, secondo le modalità della **vendita telematica asincrona**, con offerte formulate esclusivamente in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati in un lasso temporale predeterminato, senza la simultanea connessione del referente della procedura.

A) Stato del bene e rinvio alla perizia: I beni pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, 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, a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta a garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, oneri (anche urbanistici o condominiali per le annualità non coperte dall'art. 63 disp. att. c.c.) non evidenziati in perizia non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione.

B) Termine e modalità di presentazione delle offerte: Le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente con modalità telematiche entro le **ore 13:00 del 22 Dicembre 2026**. Le offerte dovranno essere formulate tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica **NOTARTEL S.p.A.** (<https://astepubbliche.notariato.it/>), accedendo dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), e trasmesse all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena di invalidità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale, trasmessa da una casella PEC e contenere tutti i dati e gli allegati richiesti dall'ordinanza di vendita e dall'art. 12 D.M. 32/2015, quali:

- 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);
- 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.

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.

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.

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 minorenni 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 del Giudice Tutelare;

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 (attualmente pari ad € 16,00) con modalità telematica ovvero attraverso il Portale dei Servizi telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

C) Cauzione: L'offerente dovrà versare una cauzione pari al **10% del prezzo offerto** tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura alle seguenti coordinate **IBAN: IT62X0538701640000049278739**. Il bonifico dovrà essere accreditato sul conto della procedura prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pena l'inammissibilità dell'offerta e quindi dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

D) Esame delle offerte e svolgimento della gara: Le buste telematiche saranno aperte il **23 Dicembre 2026 alle ore 15:00**.

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 come sopra indicato, 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.

- **In caso di offerta unica:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione. Se inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima, il Delegato potrà procedere alla vendita in assenza di istanze di assegnazione e qualora ritenga non conseguibile un prezzo superiore.
- **In caso di pluralità di offerte:** si procederà a gara sull'offerta più alta. La gara avrà una durata di **24 ore** e sarà avviata immediatamente dopo la valutazione di ammissibilità delle offerte. I rilanci non potranno essere inferiori a € **2.000,00**. Se un'offerta in aumento verrà effettuata negli ultimi 5 minuti, la gara si prorogherà di ulteriori 5 minuti. L'aggiudicazione avverrà a favore di chi avrà effettuato l'offerta più alta. In caso di parità di offerte iniziali e assenza di gara, si aggiudicherà all'offerente che ha depositato per primo.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo, e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta (il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, comma 1 e 15, comma 2, DM 32/2015).

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

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

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo come sopra stabilito, 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.

E) Adempimenti dell'aggiudicatario: L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo prezzo**, unitamente all'importo delle spese di trasferimento e alla quota del compenso del delegato, entro il **termine perentorio di 120 giorni** dall'aggiudicazione. Tale termine non è soggetto a sospensione feriale. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con confisca della cauzione e addebito dell'eventuale differenza di prezzo su una successiva vendita.

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).

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.

F) Formalità e spese: L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese di trasferimento e la metà del compenso del delegato per la fase di trasferimento. L'aggiudicatario sarà inoltre tenuto al pagamento delle spese condominiali insolute relative all'anno in corso e a quello precedente l'emissione del decreto di trasferimento.

6. PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

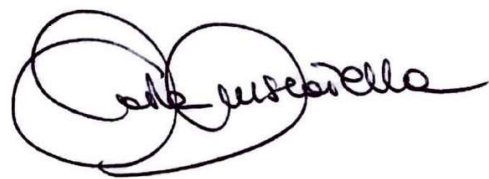
Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la perizia di stima con i relativi allegati (planimetrie, fotografie, ecc.) sono pubblicati sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (PVP) del Ministero della Giustizia (<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e sui siti internet autorizzati www.entitribunali.it, 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.

Visita dell'immobile Gli interessati a visionare l'immobile dovranno farne richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Le visite saranno gestite e accompagnate dal Custode Giudiziario, Avv. Katia Muscatella

Informazioni Per qualsiasi ulteriore informazione è possibile rivolgersi al **Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Avv. Katia Muscatella**, con studio in Milano, ai recapiti indicati sul Portale delle Vendite Pubbliche. Si ricorda che per partecipare alla vendita non è necessario avvalersi di mediatori o agenzie immobiliari

Milano, 30/09/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Katia Muscatella

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Katia Muscatella', with a large, stylized circular flourish on the left side.