TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione RGE n. 63/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ida CARNEVALE

Custode e Delegato: Dott. Giuseppe RAGUSA

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 in epigrafe promossa da

MAIOR SPV S.R.L.

contro

indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. Lgs 30.06.2003 n. 196

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 03.10.2026;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **27.01.2027** alle ore **15,00 darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** - con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione **ASTALEGALE.NET S.P.A.** e tramite il sito web dedicato **https://www.spazioaste.it/vendite/immobiliari** del seguente bene immobile, 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 degli offerenti telematici - che **potranno tutti partecipare 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 lotto unico sito **in Comune di Bareggio (MI), Via Firenze, n. 1 angolo via Madonna Pellegrina** che consta di**:**

- **appartamento ad uso abitazione** posto al piano rialzato composto da un disimpegno d'ingresso, un locale soggiorno, una camera, un locale cucina, un bagno con annesso un vano di cantina al piano seminterrato.

- Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Ing. Giuseppe Bellia, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sottoindicati.
- L'**appartamento** con annessa cantina è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bareggio al foglio 13, particella 377, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 84 m^2, totale superfice escluse aree scoperte 84 m^2, rendita catastale euro 299,55, Via Firenze, n. 1, Piano S1 - T.
- Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario:
  - dell'appartamento: area comune, unità di proprietà di terzi, pianerottolo comune da cui si accede e vano scale, area comune a chiusura;
  - della cantina al piano seminterrato: area comune, ancora area comune e cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di terzi a chiusura.
- CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE: il perito precisa che al paragrafo *7 Conformità edilizia:* comunica che "*Si pone a conoscenza preliminarmente che, al momento del rilascio della Licenza Edilizia l'unità immobiliare nelle tavole di progetto risultava ubicata sul lato destro rispetto al vano scala e all'ascensore. In data 02/10/1970 e Protocollata al N. 639 e pertanto dopo il rilascio della Licenza di costruzione avente oggetto: "Aggiornamento progetto …… il progettista ovvero il geom. …… dichiarava che" allegati alla presente le rimetto i disegni aggiornati della Patica di cui all'oggetto. Faccio presente che gli stessi riguardano solo l'ubicazione delle case, la quale è stata ruotata di 90° e ribaltata". Su tale richiesta è apposto con scrittura a mano un "PARERE FAVOREVOLE" datato 22/10/1970. In tale documento l'organo preposto dichiarava inoltre che "bisogna aggiornare la mappa". In data 26/10/1970 il Comune di Bareggio comunicava che "con richiamo alla nota in oggetto della Commissione Edilizia del 22/10/c.a. si approvano le varianti approvate al progetto per la costruzione di una casa di civile abitazione in via Madonna Pellegrina/angolo via Firenze". Si annota che non risulta agli atti fornitimi un elaborato planimetrico in pianta dell'intero fabbricato con l'esatto orientamento della sagoma successiva a tale aggiornamento delle planimetrie depositate agli atti ma solo le planimetrie dei piani con l'ubicazione delle unità.*

  Si aggiunge inoltre che non è stato apportato alcuna modifica all'aggiornamento della mappa con l'esatto orientamento del fabbricato. Al sopralluogo l'appartamento risultava NON conforme ai disegni di progetto.

  Per quanto concerne l'appartamento staggito si è verificato quanto segue dal sopralluogo eseguito: La parete che locale cucina adiacente al soggiorno è stata lievemente spostata allineandola con il muro perimetrale ampliando la superficie dello stesso locale cucina. contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto.

  È presente nel disimpegno un pilastro che non risulta rappresentato sulla tavola di progetto. Per quanto sopra indicato NON SI PUÒ ATTESTARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA dell'appartamento e la conformità ad un progetto depositato.

  Si segnala che il futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bareggio al fine di raccogliere le opportune informazioni

dovrà presentare una pratica edilizia a sanatoria di regolarizzazione dello stato di fatto sopra enucleato.

Costi complessivi stimati: € 2.500 (€ 1.500 di oneri professionali + € 1000 di sanzione amministrativa) Si può rilevare inoltre che lo stato di fatto della cantina, di forma pressoché quadrata è difforme rispetto a quanto rappresentato sulla tavola di progetto in quanto il muro perimetrale con la cantina adiacente (di cui al subalterno 3) è stato arretrato ampliando la cantina oggetto di pignoramento (di cui al subalterno 1) e diminuendo la superficie della cantina adiacente (di cui al subalterno 3) ed attualmente tale divisorio tra le due cantine è allineato con i muri perimetrali del corridoio cantine dalla parte degli accessi alle stesse cantine.

Pertanto, si dovrà demolire il muro divisorio attualmente esistente e ricostruire un nuovo tavolato divisorio nella stessa posizione indicata nella tavola di progetto con un costo di demolizione dell'esistente muro divisorio con l'altra cantina e di ricostruzione, in conformità a quanto previsto sulla tavola di progetto con un costo di € 1.200 indicativo.

Costi stimati: € 1.200.

Nell'appartamento sono state demolite due spallette nel disimpegno d'ingresso che delimitava un piccolo spazio che disimpegnava il bagno e la camera contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto. Si dovranno ricostruire tali spallette con un costo di € 300. Costo stimato: € 300 (costo di ripristino delle spallette)

COSTI COMPLESSIVI STIMATI: € 4.000 (pratica edilizia in sanatoria oltre a demolizione e ricostruzione e ripristino delle spallette)".

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale.

Dal sopralluogo è emerso che il disimpegno interno è stato ampliato riducendo la superficie del soggiorno contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. È presente in tale disimpegno un pilastro che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale La parete del locale cucina adiacente al soggiorno è stata lievemente spostata allineandola con il muro perimetrale ampliando la superficie dello stesso locale. contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Nell'appartamento sono state demolite due spallette nel disimpegno d'ingresso contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Come già indicato si dovranno ricostruire le due spallette con un costo indicato al comma 7.2.

Pertanto, il futuro aggiudicatario servendosi di un tecnico asseverante dovrà presentare un aggiornamento catastale con il sistema informatizzato DOCFA per una rappresentazione conforme allo stato dei luoghi rilevato con la pratica in sanatoria di cui al comma 7.2, sopra indicata.

Costo stimato: € 700 (quale onorario del professionista)

Si può rilevare inoltre che lo stato di fatto della cantina, di forma pressoché quadrata, è difforme rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale in quanto il muro perimetrale con la cantina adiacente (di cui al subalterno 3) è stato arretrato ampliando la cantina oggetto di pignoramento (di cui al subalterno 1) e diminuendo la superficie della cantina adiacente (di cui al subalterno 3) ed attualmente tale divisorio tra le due cantine è allineato con i muri perimetrali del corridoio cantine dalla parte degli accessi alle stesse cantine.

Dopo i lavori di demolizione dell'esistente divisorio e la ricostruzione del nuovo tavolato divisorio, nella posizione indicata sulla planimetria catastale e con i costi già indicati al comma 7.2 la cantina sarà conforme

a quanto indicato sulla planimetria catastale attualmente agli atti del Catasto.

Infine si ritiene che l'Amministratore, a mezzo di un tecnico di sua fiducia presenti una rettifica della rappresentazione planimetrica del fabbricato in mappa con apposito tipo mappale con il software PREGEO, come peraltro indicato ai tempi dal Comune che non è stato effettuato con un costo da ripartire tra tutti i condomini indicativo di € 200.

Costi stimati: € 200

- **SPESE CONDOMINIALI**: il perito fa presente quanto comunicatogli dall'amministratore di condominio:

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° Gennaio al 31 Dicembre di ogni anno.

Le spese condominiali insolute nel solo anno in corso (gestione 2025) relativa alla unità di OMISSIS (appartamento al piano terra); € 861,44 calcolate all'approvazione del preventivo gestione 2025 e senza tenere conto della quota spese di proprietà.

Le spese condominiali insolute nel solo anno precedente (gestione 2024) ammontano a € 1.109,12 senza tenere conto della quota spese di proprietà.

Pertanto, da quanto indicatoci, alla data della dichiarazione, l'ammontare delle spese condominiali insolute degli ultimi due esercizi sono pari a: € 1.970,56

L'ammontare delle spese insolute complessive comprendenti gli anni precedenti della unità sono pari a € 3.240,34 calcolate all'approvazione del preventivo di gestione 2025. Potrebbero modificarsi in fase di elaborazione consuntivo esercizio 2025.

- *le eventuali spese straordinarie condominiali deliberate ma non scadute: non presenti*
- *le eventuali spese straordinarie condominiali deliberate e già scadute: non presenti.*

L'Amministratore ha precisato che:

"non è stato predisposto il C.I.S. (certificato di idoneità statica). Nel fabbricato potrebbe essere presente Eternit, non sono stati segnalati problemi strutturali ed in futuro si dovrà procedere con lo smantellamento della ex centrale termica e la sanificazione della ex cisterna gasolio. Il Condominio ha in corso delle controversie per pignoramento a causa di mancato pagamento delle spese condominiali".

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

- **STATO DI OCCUPAZIONE:** il bene risulta **giuridicamente LIBERO** ai fini del decreto di trasferimento. Al sopralluogo è risultato libero da persone.

PREZZO DELLA VENDITA:

LOTTO UNICO Euro 117.000,00 (euro cento diciassettemila/00);

OFFERTA MINIMA Euro 87.750,00 (euro ottanta settemila settecentocinquanta/00);

CAUZIONE 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata con bonifico sul conto più oltre indicato;

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO euro 2.000,00 (duemila/00).

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.

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.

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 (e, più precisamente, la quota ammonterà ad euro 697,84 per aggiudicazioni fino a euro 100.000,00, ad euro 1.046,76 per aggiudicazioni oltre ad euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00, ad euro 1.395,68 per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00). Altre trascrizioni che siano trascritte sull'immobile ed indicate nella perizia di stima non potranno essere ordinate di cancellazione nel decreto di trasferimento.

ooo ooo ooo

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate 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.
   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.
3. 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.
4. 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 della P. 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;
   j) 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);

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento;

n) 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-2 code 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.

o) Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **PROCEDURA ESECUTIVA RGE 63/2024 TRIBUNALE DI MILANO - codice IBAN: IT 72 W 05036 01600 CC0851570741** per un importo **pari al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, 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.

5. 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, 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.

g) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

6. L'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.

7. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte <u>con modalità telematiche</u> 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 <u>in via telematica</u> 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.

8. **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 già menzionato prezzo-base, ma inferiore al già menzionato 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.;
9. **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 24 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.

10. 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.

11. II pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere effettuato **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione,** unitamente alla dichiarazione antiriciclaggio, 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: **PROCEDURA ESECUTIVA RGE 63/2024 TRIBUNALE DI MILANO - codice IBAN: IT 72 W 05036 01600 CC0851570741.** 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 (giuseppe.ragusa@odcecmilano.it) assieme alla dichiarazione antiriciclaggio.

    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).

12. 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.

13. 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.
14. 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.
15. **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.

PUBBLICITÀ

Al presente avviso (assieme a ordinanza, planimetrie, fotografie e di ogni altra documentazione utile relativa all'immobile) viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data indicata alla pagina 1 del presente avviso, fissata per l'esame delle offerte, come segue:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it ;
2. pubblicazione sui quotidiani: La Repubblica (edizione Milano), Corriere della Sera (edizione Lombardia), Vivi Milano;
3. pubblicazione sui siti web: www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, https://milano.repubblica.it; www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it; www.astalegale.net.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Custode del compendio pignorato è stato nominato il professionista delegato Dott. Giuseppe Ragusa (con Studio in Milano, Corso Plebisciti n. 1, e-mail: tribunale@studiorgm.com e per informazioni telefoniche tel. al numero 02/86894017 dalle ore 14,30 alle ore 18,00); le visite all'immobile potranno essere richieste, almeno 20 gg prima della data fissata per la vendita, sul Portale Vendite Pubbliche: https://pvp.giustizia.it/pvp/ inserendo Tribunale di Milano e dati della Procedura (RGE 63/2024).

Milano, 27 ottobre 2026

Professionista Delegato
GIUSEPPE RAGUSA
Dott. Giuseppe Ragusa
27/10/2026 22:34:52 UTC+0100