dr.ssa Margherita Degrassi
Piazza Castello n. 5
20121 Milano
Tel. 0286465051 – Fax 0286465035
e-mail: margherita.degrassi@studiodegrassi.net
pec: margherita.degrassi@odcecmilano.it

Repubblica Italiana
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. 153/2025**
Giudice dell'Esecuzione **Dott. CARLO STEFANO BOERCI**

promossa da
OMISSIS

contro

indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA "ASINCRONA"

La sottoscritta dr.ssa Margherita Degrassi, con studio in Milano, piazza Castello n. 5, e-mail margherita.degrassi@studiodegrassi.net, pec: margherita.degrassi@odcecmilano.it, professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'Ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 24/09/2025;
- visto il provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 25/09/2026;
- visti gli artt. 570 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA CHE

il giorno 27 gennaio 2027 alle ore 11,00,

avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO, 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 dovranno essere formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura", gestita da NOTARTEL SPA tramite il proprio portale www.astepubbliche.notariato.it, dell'immobile pignorato - in calce descritto - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

La vendita avrà luogo in un **LOTTO UNICO**.

Il prezzo base per le offerte è di € 78.400,00= (settantottomilaquattrocento/00).

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così ***l'offerta minima in € 58.800,00=*** (cinquantottomilaottocento/00)**.**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

CORNAREDO (MI) – VIA CERTOSINA N. 10
Piena proprietà di **appartamento** ad uso abitazione posto al piano terra, composto da due vani e servizi, identificato al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 3**, **particella 395**, **subalterno 746,** graffato alla **particella 419**, **subalterno 704**, graffato alla **particella 1012**, **subalterno 702**, Via Certosina n. 10 – Piano T, Categoria A/3, Classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 58 mq., totale escluse aree scoperte 58 mq., rendita € 219,49=.
Coerenze:
Proprietà di terzi al mappale 395; mappale 417, mappale 1013, proprietà di terzi ai mappali 419 e 398, proprietà di terzi al mappale 395, scala comune.
Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza: scrittura privata in autentica del Notaio Sergio Ciancimino del 12/03/2019, rep. n. 25525/9923, trascritto a Milano 2 in data 25/03/2019 ai nn. 36850/24230.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Flavia Maria Bonaiuto datata 10/06/2025 da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che deve essere consultata dall'offerente (sito Internet https://pvp.giustizia.it/pvp/) anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Dalla relazione di stima dell'Arch. Flavia Maria Bonaiuto, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, risulta quanto segue:

- La costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è iniziata successivamente al 1° Settembre 1967.
  Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cornaredo in:
  - Ambiti del centro storico;
  - Edifici di valore storico architettonico e di interesse storico;
  - Sensibilità paesaggistica molto alta.

  Il CTU ha evidenziato che l'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della costruzione e che risulterebbe quindi conforme dal punto di vista urbanistico.

- Pratiche edilizie.
  Il CTU ha rilevato che nel corso della visura atti ha rilevato DIA n. 254/07 presentata in data 28/11/2007 – prot. n. 19672 – dai precedenti proprietari per opere inerenti a "modifiche di facciata" del fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di procedura espropriativa. La P.E. indicata non risulta rilasciata in quanto le opere risultavano in contrasto con le normative vigenti.
  Il CTU ha rilevato:
  - **Permesso di costruire in sanatoria n. 1066 rilasciato l'11/03/2010**
    La P.E. veniva presentata in data 26/05/2004 per opere relative all'unità immobiliare sita in Cornaredo catastalmente identificata al fg. 3, mapp. 395, sub. 714 consistenti in *"ampliamento per creazione locale cottura, disimpegno e bagno"*.

In data 16/06/2009 – prot. 8777 - il Comune di Cornaredo, relativamente alla P.E. in oggetto, chiedeva documentazione integrativa, presentata dalla proprietà in data 14/12/2009, consistente in:

- documentazione catastale con ricevuta di avvenuta denuncia di variazione e planimetria catastale del bene aggiornata;
- documentazione fotografica;
- relazione tecnica con data di ultimazioni dei lavori (1965);

Il permesso di costruire veniva rilasciato in data 11/03/2010 - prot. n.3366.

- Conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo il CTU ha rilevato alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n. 1066 dell'11/03/2010.

In particolare:

- la porta d'accesso alla camera da letto è stata spostata in posizione diversa rispetto a quanto indicato nei disegni allegati alla P.E.;
- è stata modificata la posizione dell'angolo cottura, realizzato all'interno del soggiorno/pranzo e non nella nicchia prospiciente l'accesso al bagno, come rappresentato in planimetria;
- è stata demolita porzione di tavolato interno e serramento, precedentemente posti a separazione tra il vano antibagno ed il bagno;
- nella camera da letto è stata realizzato soppalco con struttura in ferro e rivestimento esterno in legno di superficie pari alle dimensioni della camera medesima.

Per una corretta rappresentazione del bene il CTU rimanda a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene, fatto salva una errata rappresentazione grafica delle porte di accesso all'antibagno e al bagno, come meglio precisato al paragrafo 7.3 della relazione di stima;

Le difformità rilevate sono regolarizzabili mediante**:**

- In merito alla demolizione della porzione di tavolato interno e della porta posta in precedenza a separazione tra il vano antibagno ed il bagno è da prevedersene il ripristino in quanto, in base alla vigente normativa, il locale bagno non può essere direttamente accessibile dai locali soggiorno o cucina.
  Il costo per la realizzazione delle spallette murarie e la posa della nuova porta interna al fine di ripristinare il vano antibagno, si stima un importo pari ad € 800,00= circa.
- Per quanto attiene alla realizzazione del soppalco all'interno della camera da letto, il CTU premette che, da rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo, l'altezza del locale sottostante il soppalco risulta pari a 1.92 mt. circa, mentre l'altezza tra il piano di calpestio del soppalco e soffitto della camera risulta pari a 1.94 mt. circa.
  Le altezze rilevate risulterebbero in contrasto con la vigente normativa edilizia; l'art. 99 - Comma 1 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano precisa, infatti, che *"L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato".*
  A parere del CTU è da prevedersi la messa in pristino dei luoghi mediante rimozione del soppalco, i cui costi sono stati stimati in importo pari ad € 700,00=.

È infine da prevedere presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di € 1.200,00= a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di € 1.000,00= fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune**.**

Costo e oneri totali stimati per la regolarizzazione edilizia: € 3.700,00= circa.

- Conformità catastale.
  Fatte salve le opere edilizie previste al precedente paragrafo (paragrafo 7.2 della relazione di stima), l'immobile pignorato è da considerarsi sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 14/11/2013, tuttavia, a parere del CTU, è da prevedere presentazione di DOCFA per migliore identificazione in quanto le porte di accesso all'antibagno e al bagno dell'unità immobiliare sono rappresentate in modo errato dal punto di vista grafico.
  Regolarizzabile mediante: DOCFA per migliore identificazione + diritti € 750,00=.

- L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata unitamente al compagno e ai loro due figli minorenni.

Le **richieste di visita** all'immobile dovranno essere formulate **ESCLUSIVAMENTE tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/, cliccando il **tasto "PRENOTA VISITA IMMOBILE**" presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione relativa al presente avviso, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda "immobili" il tasto "affina ricerca"; indi, selezionare nel campo "tribunale" il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla "procedura" il numero e l'anno della presente procedura esecutiva, il tutto come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale. **Nel caso le predette richieste vengano 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) L'immobile pignorato è posto 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 il bene si trova, 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.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art.46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n. 47.

B) Il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a 1/4** 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

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.
Non potranno presentare offerta di acquisto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge.

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 (attualmente pari a euro 16,00) 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.

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.
Per le offerte presentate da più persone si richiama il contenuto dell'art. 12, comma 4, d.m. 32/2015 ("*4. … Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto*

***pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine."*)**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA se presente, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente);
se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale e necessario che il coniuge renda la dichiarazione ex art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati);
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.

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, con la causale "Cauzione vendita Rge 153/2025" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente sul conto corrente intestato a "PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 153/2025 TRIBUNALE DI MILANO", presso la CREDIT AGRICOLE, IBAN IT59P0623001633000016206878, per un importo pari al 10% del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.
L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Ove il referente (professionista delegato alla vendita) dovesse verificare la mancanza dell'accredito al momento della verifica dell'offerta, la stessa sarà dichiarata inammissibile.

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 da cui risulti il codice IBAN e l'intestazione del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
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, 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 nomina del sottoscrittore e 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 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.

G) 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.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA, GARA TRA GLI OFFERENTI E AGGIUDICAZIONE

H) All'udienza fissata per la vendita con modalità telematica asincrona il professionista delegato provvederà ad aprire le buste telematiche e a verificare l'ammissibilità delle offerte.
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 D.M. 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 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) 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.

In caso di gara tra gli offerenti il rilancio minimo è di € 1.500,00=.

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.
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 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.

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 alla vendita 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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

J) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratta la cauzione versata al momento per la partecipazione all'asta); (b) la **quota a proprio carico pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; e (c) l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, ovverosia le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché **per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge**, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.
Il termine per il deposito di quanto sopra indicato è di 120 giorni dall'aggiudicazione e non potrà essere prorogato. Nello stesso termine (120 giorni dall'aggiudicazione) dovrà essere consegnata al delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Si precisa che, ai fini 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, 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).

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 giudiziario 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.

Si ricorda che le aste devono essere pubblicate sui siti ufficiali indicati nell'Ordinanza di vendita e soprattutto sul PVP GIUSTIZIA a cui si deve fare sempre riferimento: https://pvp.giustizia.it/pvp/

Il Professionista delegato è disponibile 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 D.M. 32/2015.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

* * *

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede in ogni caso la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del CTU, dell'avviso di vendita, nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

AVVISA ALTRESI'

Custode Giudiziario dell'unità immobiliare è stato nominato lo stesso Professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati, a visitare la stessa.

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 saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 5, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione dott. Carlo Stefano Boerci con provvedimento depositato in data 29 gennaio 2026, 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, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.corriere.it e www.astalegale.net;

oltre alle ulteriori modalità indicate nell'ordinanza di delega.

Nell'ordinanza di delega è stato individuato

- quale **Gestore della Vendita Telematica** la società NOTARTEL SPA che opererà attraverso il proprio portale www.astepubbliche.notariato.it;
- quale **Referente della Procedura** incaricato delle operazioni di vendita il sottoscritto professionista delegato, dott.ssa Margherita Degrassi.

Professionista Delegato Dott.ssa Margherita Degrassi con studio in Milano, Piazza Castello 5;
per informazioni telefoniche: Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035; e-mail: margherita.degrassi@studiodegrassi.net.

Milano, 29 ottobre 2026

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi