Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzioni@avvcaruso.it

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 947/2025
GE DOTT. CATTANEO

PROMOSSA DA

FINN SPV SRL

CONTRO

INDICAZIONE OMESSA: DECRETO LEGISLATIVO 30 GIUGNO 2003 N. 196, ART. 174, COMMA 9

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista Delegato Avv. Giovanna Caruso

- vista l'ordinanza ex art. 591 cpc emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 13.10.2026, con la quale il GE ha disposto 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 di tempo predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura**;
- visto che il GE ha individuato il gestore della presente vendita in ASTALEGALE.NET SPA, che opererà con il proprio portale spazioaste.it;
- visto l'art. 591 bis cpc

AVVISA

che il giorno **2 febbraio 2027 alle ore 16,00** si procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma del gestore, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, il sottoscritto referente procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
LOTTO UNICO
PIENA PROPRIETA'

In Comune di Milano, Via Marochetti 7, appartamento ad uso abitazione a doppio affaccio posto al piano terzo composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto e bagno.

Censito al NCEU di detto Comune al foglio 561, mapp. 35, sub. 57, Via Marochetti 7, P. 3, Zona Censuaria 2, Cat. A/3, cl. 4, consistenza vani 4, mq 77, RC € 547,44.

Confini dell'appartamento da nord in senso orario: altro fabbricato mapp. 38, verso cortile interno, vano scala ed altra unità immobiliare, verso via Mesolcina.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Prezzo base: € 246.000,00 (duecentoquarantaseimilaeuro)
Offerta minima: € 184.500,00 (centoottantaquattromilacinquecentoeuro)
Rilancio minimo: € 4.000,00 (quattromilaeuro)
Valore di perizia: € 269.500,00 (duecentosessantanovemilacinquecentoeuro)

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzioni@avvcaruso.it

Stato occupativo: l'immobile è occupato senza titolo, per cui è da considerarsi libero per la procedura.

Attestato di Prestazione energetica: assente. Nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Conformità edilizia
Dalla disamina della Relazione di stima si rileva:
Dai documenti messi a disposizione dal Comune di Milano (atti di fabbrica) si riscontrano le presenti irregolarità:
-Non risulta rappresentata la finestra del servizio igienico che dà sul cortile interno. Si fa presente però che tutte le unità immobiliari, sovrastanti e sottostanti, sono dotate di analoga finestra.
-Il servizio igienico è rappresentato ma con consistenza e forma differenti dall'attuale.
-Il balcone della camera che dà sulla Via Mesolcina non è rappresentato sulle piante ma lo è sui prospetti.
-Nel progetto originale, la superficie dell'unità immobiliare in oggetto era costituita da due unità distinte che poi sono state unite. I due ingressi alle originali unità immobiliari sono ancora presenti anche se quello che immette al soggiorno non è più utilizzato.
-Attualmente si accede all'unità immobiliare da un unico ingresso ed è stato creato un disimpegno interno per permettere l'accesso ai vari locali.
Si segnala l'esistenza di un ribassamento nella zona ingresso che ha altezza da terra pari a circa 233 cm (altezza minima consentita 210 cm).
Spese per la regolarizzazione: € 3.500,00, di cui circa € 3.000,00 per la pratica edilizia e circa € 500,00 di sanzione.

Conformità catastale
Dalla disamina della Relazione di stima si rileva:
L'immobile risulta conforme, ad eccezione:
-dell'esistenza di un ribassamento (ripostiglio in quota) nella zona ingresso;
-della presenza di un secondo ingresso all'unità immobiliare che dal pianerottolo comune permette l'accesso al locale soggiorno (ingresso non rappresentato sulla scheda catastale);
-del balcone rappresentato con misure errate.
Spese per la regolarizzazione: € 900,00 circa oltre oneri di legge per la presentazione dell'aggiornamento catastale.
.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'esperto Arch. Cristina Berno (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), che può essere consultata dagli interessati sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

CONDIZIONI DELLA VENDITA
La vendita avrà luogo in un unico lotto alle seguenti condizioni:

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzioni@avvcaruso.it

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET SPA che opera con il proprio portale spazioaste.it
Referente della procedura: Avv. Giovanna Caruso
1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui integralmente 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 (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misurazione non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
2) 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.
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.
3) Per l'acquisto del lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base e sopra indicato quale offerta minima.
4) La dichiarazione di offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.
5) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), saranno fornite dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.
6) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
7) Gli immobili vengono venduti liberi 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 DELL'OFFERTA

8) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita- potranno formulare offerta di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite modulo

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzioni@avvcaruso.it

web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, attraverso il sito del gestore della vendita www.astepubbliche.notariato.it Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica è reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti (http: //pvp.giustizia.it/pvp/).

9) **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul PVP.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del credito).

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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

10) 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 art. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da piu' persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o 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;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo, che dovrà essere indicato in 120 giorni (**se sarà indicato un termine**

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzioni@avvcaruso.it

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 dell'offerente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
n) l'indirizzo della casella di "posta elettronica certificata" utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o 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 di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a **"Proc. Esec. RGE 947/2025 Tribunale di Milano" utilizzando l'IBAN: IT75D0503601600CC0851570754 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**.
Il bonifico, con causale "Proc. Esec. RGE 947/2025 versamento cauzione", 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** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN 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 il soggetto offerente è coniugato, 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 dal pubblico ufficiale.
c) se il soggetto offerente è **minorenne, interdetto, inabilitato o un amministrato 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 il soggetto offerente è una **società o persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, visura camerale a non piu' di tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzioni@avvcaruso.it

e) se **l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e copia dei loro documenti d'identità;
f) se l'offerta è presentata dall'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.
11) L'offerta d'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 indicato, o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura 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 sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

12) 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.
In caso di unica offerta:
a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
b) se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore a quest'ultimo, 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..
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.

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzioni@avvcaruso.it

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 la durata di 24 (ventiquattro) ore, e terminerà nelle 24 ore successive a quella in cui il Professionista ha avviato la gara.
Qualora vengano formulate 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.
In caso di rilanci in aumento sull'offerta piu' alta non potranno essere inferiori ad € 4.000,00.
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.
Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'immobile sarà aggiudicato in favore di chi ha offerto la somma maggiore o, nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta telematica.
13) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al piu' presto.
14) 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.
15) 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

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

Entro e non oltre il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese per la registrazione e la trascrizione dell'atto di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto entro 20 giorni dall'aggiudicazione, oltre la quota parte del compenso e delle spese generali del Delegato alla vendita a carico dell'aggiudicatario, come da DM 227/2015, mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura.
Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dal Delegato all'aggiudicatario definitivo, secondo la tipologia di acquisto.
Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del 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.

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzioni@avvcaruso.it

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, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al regime tributario da applicare al decreto di trasferimento.

Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs 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.

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 consegnare copia autentica cartacea o informatica del relativo atto notarile.

Tutte le attività inerenti la vendita che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al 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.

Si precisa che non è necessario avvalersi di mediatori o agenzie e non sono previste spese di intermediazione

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avv. Giovanna Caruso è stata nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile. Le visite all'immobile potranno essere prenotate unicamente tramite il sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, con la precisazione che, ove la richiesta di visita sia inoltrata da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione.

Saranno rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Milano, 3 Novembre 2026

Avv. Giovanna Caruso

Giovanna Caruso
Avvocato
03.11.2026
18:39:51
GMT+00:00