**TRIBUNALE DI MILANO**
III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott.ssa **Ida Carnevale**
Professionista delegato e Custode giudiziario: **Avv. Luca Parazzini**
Gestore della vendita telematica: **Notartel S.p.A**
Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Luca Parazzini**

* * * * * *

# AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

## (VENDITA CON MODALITA TELEMATICA "ASINCRONA")

* * * * * *

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **1196/2025 R.G.E.**
promossa da:

**-Omissis**

contro

- **Omissis**.

Il sottoscritto Avv. Luca Parazzini, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 9 ottobre 2026, che ha disposto che la vendita avvenga con modalità telematica "asincrona" ex art. 2, primo comma, lettera h) del DM 32/2015;
- gli articoli 591 bis e 570 c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **12 gennaio 2027**, alle ore **15,00**, **mediante collegamento telematico al sito www.astepubbliche.notariato.it** gestito da Notartel S.p.A, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**
**TELEMATICA**
**CON GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

degli immobili pignorati - *infra* descritti - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

**1)** la vendita avrà luogo in unico lotto;
**2)** il prezzo base è di **euro 149.000,00 (centoquarantanovemila/00)**;
**3)** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 11 gennaio 2027, ore 13:00.**

Le offerte andranno 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 (pvp.giustizia.it), come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti, attraverso il sito del Gestore della Vendita (https://www.astepubbliche.notariato.it)

L'offerta, a pena di invalidità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso

nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati **e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia** offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il **presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante), salve le ipotesi di offerta presentata da un avvocato ex artt. 579, ultimo comma, c.p.c. 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.

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione e allegazione della carta d'identità, del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (ovvero: "Tribunale di Milano");
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero "R.G.E. 1196/2025");
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene (da ricavare dall'avviso di vendita);
- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (ovvero "Avv. Luca Parazzini");
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall'avviso di vendita);
- 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% della somma offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'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);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile dell'offerente, ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e allo stesso non sia stato attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization.* In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo;
- il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato "**TRIBUNALE DI MILANO RGE 1196/2025**" avente **IBAN: IT19L0538701603000004889225** e **SWIFT/BIC: BPMOIT22 XXX**, per un importo **pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: "R.G.E. N. 1196/2025 – VERSAMENTO CAUZIONE"**; il bonifico dovrà essere effettuato con

congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, **l'offerente verrà escluso dalla gara**.
La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.
All'offerta dovranno essere allegati:
a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
b) copia del documento di identità, codice fiscale dell'offerente e permesso di soggiorno.
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 o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;
d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria ovvero la procura, se del caso;
e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;
f) se l'offerta è presentata da un avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
**Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito 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.**
Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. Si invitano in ogni caso gli interessati a presentare un'offerta telematica a fare riferimento al

provvedimento del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita telematica e ad assumere le necessarie informazioni attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) e contattando il Gestore della vendita telematica.

**4) Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.**

**L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari ad euro 111.750,00 (centoundicimilasettecentocinquanta/00).**

**5)** Il giorno **12 gennaio 2027**, alle ore **15,00**, è fissata altresì la convocazione in modalità telematica delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.

**Gli offerenti e le altre persone ammesse a partecipare alle operazioni di vendita partecipano alle stesse mediante connessione al sito** https://www.astepubbliche.notariato.it.

Nel caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'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.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

Il sottoscritto 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 sottoscritto delegato immediatamente dopo.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento **(rilanci) nella misura minima di euro 2.500,00 (duemilacinquecento).**

**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 del periodo di prolungamento.**

**L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi luogo così alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.**

**6)** L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare

al professionista delegato Avv. Luca Parazzini il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016), come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari.

**7)** l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'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.

***8)*** L'esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato, Ing. Giuseppe Bellia, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha dichiarato che: "*la costruzione del fabbricato, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è avvenuta nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso".* Per la costruzione dell'edificio sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

*- "Nulla Osta Per Esecuzioni Di Lavori Edili Pratica N.65 Protocollo N. 6125 Protocollo in data 17/02/1962 alla Società .... per "modifica di progetto sotto il nome di .... residente in .... al mappale 148 via Dei Mille angolo via Calatafimi. Si allega per conoscenza anche la Pratica originaria di cui la sopra indicata è in MODIFICA e precisamente l'AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONI DI LAVORI EDILI N. 42/61 rilasciata in data 20/09/1961 alla sig.ra ...".*

*"È stata rilasciata dal Comune di Buccinasco l'Autorizzazione di Abitabilità PRATICA N. 65961 in data 12/02/1964 alla Società "..." relativamente alla "casa urbana sita in via Calatafimi" (...)*

*"Dalle tavole di progetto del NULLA OSTA PER ESECUZIONI DI LAVORI EDILI PRATICA N.65 PROTOCOLLO N. 6125 PROTOCOLLO in data 17/02/1962 si è rilevato una tavola di progetto del piano "tipo" del piano primo, del piano quarto ma non si rileva nel fascicolo del fabbricato la tavola di progetto del terzo piano dove è ubicata l'unità staggita e non è presente alcuna tavola di progetto del piano di solaio dove è ubicato il solaio pertinenziale dell'appartamento. Pertanto, in assenza della tavola di progetto del terzo piano presente nel fascicolo visionato e non è presente alcuna tavola di progetto del piano solaio dove è ubicato il solaio pertinenziale*

*dell'appartamento non è possibile attestare o meno la regolarità dell'unità staggita e del solaio di pertinenza".*
Quanto alla conformità edilizia l'esperto ha dichiarato che: "*in assenza della tavola di progetto del terzo piano (...) non è possibile attestare o meno la regolarità dell'unità staggita e del solaio di pertinenza.*
Quanto alla conformità catastale l'esperto ha dichiarato che: "*al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla planimetria catastale agli atti del NCEU di Buccinasco. Sono state realizzate due arcate di cui la prima per l'accesso alla cucina e la seconda per l'accesso al soggiorno entrambi a tutto sesto, per dare continuità visiva e ariosità ed ampliando gli accessi ai suddetti locali contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Inoltre, nel bagno è stato realizzato un gradino per esigenze tecniche legate agli scarichi che non è rappresentato sulla planimetria catastale. Inoltre, è presente una controsoffittatura nel disimpegno per l'illuminazione del corridoio/disimpegno con H= 2,74 m circa che non è rappresentato sulla planimetria catastale. Trattasi quest'ultima di una lieve difformità che potrà essere rappresentata compiutamente nella planimetria catastale da presentare in aggiornamento.*
*In conclusione, per quanto concerne l'appartamento: dovrà essere presentata dal futuro aggiudicatario, servendosi di un tecnico di sia fiducia una planimetria catastale con il sistema informatizzato DOCFA per rappresentare le arcate di accesso al soggiorno e alla cucina, le diverse altezze in bagno per il gradino rilevato e per la controsoffittatura nel disimpegno rilevato nel corso del sopralluogo effettuato con un costo preventivato di € 700. Costo stimato: € 700 (di onere professionale per presentazione dell'aggiornamento catastale). Per quanto concerne il vano di solaio si è rilevato dal sopralluogo effettuato una dimensione trasversale inferiore a quanto rappresentato sulla planimetria catastale e pertanto una superficie complessiva minore rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale. Si è accertato che tale solaio è stato indicato dalla sig.ra ... e corrisponde planimetricamente per posizione nel piano di solaio a quanto rappresentata sulla planimetria catastale. Proposta operativa: l'unica soluzione tecnicamente percorribile, a parere dello scrivente, è che l'Amministratore del Condominio promuova una verifica con tutti i proprietari dei solai, incaricando contestualmente un tecnico abilitato. Quest'ultimo, sulla base delle risultanze della verifica, potrà predisporre una pratica edilizia in sanatoria per quanto concerne il piano di solaio e successivamente un elaborato planimetrico catastale aggiornato del piano di solaio, da depositare presso il Catasto, nel quale siano chiaramente indicate i vani di solaio pertinenziali di ciascuna unità immobiliare. La relativa spesa potrà essere ripartita tra i condomini interessati. Successivamente, sarà opportuno procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, al fine di ottenere una rappresentazione chiara, completa e priva di ambiguità. Costo stimato: € 1.000. Costi stimanti complessivi: € 1.700*
Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

**9)** Stato occupativo: l'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

* * * * * *

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di **Buccinasco (MI), via Calatafimi n. 3**: appartamento ad uso abitazione

al piano terzo composto da corridoio/disimpegno, due camere, un locale cucina, un bagno, un ripostiglio e un terrazzo a livello oltre a un vano di solaio al piano sottotetto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco come segue:

- foglio **5**, particella **64**, subalterno **16**, Via Calatafimi n. 3, piano 3-5, categoria A/3, classe 1, consistenza: 4,5 vani, Superficie catastale totale 79 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita euro 232,41.

Coerenze in linea di contorno da Nord-est in senso orario:

-- dell'appartamento al piano terzo: area comune, via Calatafimi, unità di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra proprietà di terzi a chiusura;

-- del vano di solaio al piano sottotetto: solaio di proprietà di terzi, via Calatafimi, altro solaio di proprietà di terzi, passaggio comune da cui si accede.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti di uso comune ai sensi di legge e di regolamento.

Salvo errore e come in fatto.

* * * * * *

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

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.

Per l'esame della perizia consultare il sito internet www.pvp.giustizia.it.

Milano, 2 novembre 2026

Avv. Luca Parazzini



Firmato digitalmente da:
Parazzini Luca Emilio Carlo
Firmato il 04/11/2026 17:14
Seriale Certificato: 4466066
Valido dal 24/04/2025 al 24/04/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA