TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA
Art. 2, comma 1, lettera h) del D.M. 32/2015
RGE 272/2023

Nella procedura di espropriazione immobiliare RGE n.272/2023, G.E. dott. Carlo Stefano Boerci, il sottoscritto, dott. Milo Sassi, con Studio in Milano, Viale Corsica 2, delegato per le operazioni di vendita:

- visto il provvedimento dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del 22/09/2026 recante la delega ex art. 591-bis alle operazioni di vendita;
- visti gli elaborati peritali dell'Esperto nominato, geom. Stefano Puviani, del 23/02/2024, del 17/04/2026 e da ultimo del 14/09/2026, integralmente richiamati;
- visto il chiarimento fornito dal suddetto Esperto in data 04/11/2026 in merito alla scadenza del titolo edilizio;
- visti gli articoli 490 c.p.c., 570 c.p.c. e 591-bis c.p.c.;

AVVISA

che nella data appresso indicata darà inizio alle operazioni di vendita senza incanto del compendio immobiliare qui di seguito identificato e meglio descritto nelle sopra citate perizie di stima redatte dall'Esperto, da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte, tramite la piattaforma "www.astetelematiche.it" del Gestore della vendita telematica "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.".

La vendita avrà luogo in un unico lotto, con modalità telematica "asincrona" ex art. 2, comma 1, lett. h), D.M. n. 32/2015, mediante offerte presentate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

VENDITA DELL'8 GENNAIO 2027, ORE 16.00 – LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE VENDUTO

Nel Comune di Milano, Alzaia Naviglio Pavese n. 68, piena proprietà di un complesso immobiliare in corso di costruzione, derivante dalla trasformazione di un preesistente fabbricato e articolato su tre piani fuori terra, oltre a un piano interrato.

Il compendio ha una superficie commerciale complessiva stimata dal perito in mq 1.181,31. La configurazione progettuale descritta negli elaborati peritali prevede la realizzazione di 15 unità abitative, 13 cantine e 15 posti auto interrati, oltre a cortile, vani scala, ballatoi e ulteriori spazi comuni. L'accesso avviene da Alzaia Naviglio Pavese attraverso l'andito carrabile del condominio adiacente. Le indicazioni sulla configurazione progettuale sono fornite ai soli fini descrittivi e non costituiscono attestazione della regolarità urbanistico-edilizia del compendio.

Il complesso si presenta allo stato grezzo, non ultimato e privo di agibilità, con impianti e finiture incompleti e diffuse condizioni di deterioramento.

Il compendio presenta inoltre difformità edilizie e catastali e ulteriori criticità urbanistiche, per la cui descrizione si rinvia alle relazioni del geom. Stefano Puviani del 23/02/2024, del 17/04/2026 e del 14/09/2026 e ai successivi chiarimenti del 04/11/2026, nonché alla specifica sezione del presente avviso dedicata alla situazione urbanistico-edilizia. Il medesimo rinvio comprende le informazioni sui titoli abilitativi, sulle relative proroghe e sulla loro efficacia.

Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 521, mappale 213, subalterno 1, graffato con il mappale 212, subalterno 702, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita catastale euro 22.550,00. L'attuale censimento in categoria D/8 si riferisce al fabbricato preesistente. Come precisato dal perito, le planimetrie catastali rappresentano ancora il vecchio immobile e non corrispondono allo stato attuale dei luoghi né alla configurazione residenziale sopra descritta. È pertanto necessario l'aggiornamento catastale.

Coerenze in corpo, come risultanti dall'atto di provenienza del 25 febbraio 2011, a rogito notaio Maurizio Olivares, rep. n. 75109, racc. n. 14081: mappale 304, mappale 193, posto auto altrui, porzione di cortile di proprietà di altra unità immobiliare, mappale 289, mappale 254 e mappale 211, tutti del foglio 521.

SINTESI DELLE CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dell'unico lotto avrà luogo senza incanto, con modalità telematica asincrona e successiva gara in aumento telematica dopo la validazione delle offerte, alle condizioni qui di seguito sintetizzate:

- *Termine trasmissione offerte ed accredito cauzioni sul cc:* 07/01/2027, ore 13:00
- *Apertura delle buste virtuali e validazione delle offerte:* 08/01/2027, ore 16:00
- *Inizio eventuale gara telematica:* a seguire rispetto alla validazione delle offerte
- *Fine gara telematica:* trascorse 24 ore dal termine delle operazioni di validazione delle buste, salvo prolungamenti
- *Prezzo base d'asta:* euro 2.325.000,00
- *Offerta minima:* euro 1.743.750,00
- *Rilancio minimo di gara:* euro 5.000,00 (cinquemila/00)
- *Prolungamento gara:* 5 minuti
- *Cauzione:* Pari al 10% del prezzo offerto
- *Modalità versamento cauzione:* a mezzo bonifico sul c/c della Procedura
  Beneficiario: RGE 272 2023 TRIB MILANO PROC ESEC IMMOBILIARE
  IBAN: IT31Z0623032380000031228264
  Causale: IBAN del conto corrente dal quale viene disposta la cauzione

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) È onere di ciascun interessato prendere visione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione, degli elaborati peritali redatti dall'Esperto e dei suoi allegati e delle relative integrazioni, nonché dell'atto di provenienza, pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp. Sul punto, si

precisa che la documentazione tecnica ed amministrativa allegata alla perizia, non oggetto di pubblicazione in quanto di notevole mole, è a disposizione degli interessati previa richiesta con le modalità indicate nella sezione «Informazioni per gli offerenti».
La presentazione dell'offerta vale infatti quale dichiarazione di aver preso visione di tutti i predetti documenti ed aver integralmente compreso ed accettato le condizioni della vendita ed il contenuto della perizia redatta dall'Esperto, dei relativi allegati e delle eventuali integrazioni, con particolare riguardo alla identificazione, consistenza e stato di fatto e di diritto dell'immobile staggito, alle notizie ivi recate in merito alla regolarità e/o eventuali difformità edilizie, urbanistiche e catastali, nonché ai vincoli e obblighi ed in genere a tutte le eventuali pregiudizievoli per l'acquirente desumibili e rilevabili dalla suddetta documentazione, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.
Qualora per qualsiasi motivo la documentazione di cui sopra non dovesse risultare disponibile sul "Portale delle Vendite Pubbliche", ovvero dovesse presentarsi incompleta rispetto all'anzidetta elencazione o anche solo scarsamente leggibile, è fatto espresso onere dell'interessato richiederla preventivamente alla formulazione dell'offerta contattando lo Studio del Professionista Delegato.

2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, nella consistenza indicata nelle relazioni peritali e nei successivi chiarimenti, da intendersi qui integralmente richiamati, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, ferme le esclusioni espressamente indicate nel presente avviso; 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 descrizione del compendio deve essere valutata unitamente alla documentazione peritale pubblicata e alle specifiche avvertenze contenute nel presente avviso, con particolare riguardo allo stato di completamento, alle difformità e alle criticità urbanistico-edilizie e catastali segnalate.

3) La vendita forzata, ai sensi dell'art. 2922 c.c., non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né è soggetta a rescissione per lesione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e catastali, gli eventuali costi di regolarizzazione, ripristino e completamento del compendio, nonché quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e le 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 o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo base.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellati a cura e spese della Procedura. Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese inerenti al trasferimento e metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre oneri ed accessori di legge.

5) Il prezzo base per le offerte di ciascun lotto in vendita è quello indicato nella "sintesi delle condizioni di vendita" del presente avviso; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto all'anzidetto prezzo base, come pure indicato nella "sintesi delle condizioni di vendita".

6) Preventivamente alla presentazione dell'offerta, è onere di ciascun interessato acquisire presso il Professionista Delegato tutte le opportune informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, imposte di registro e/o imposta sul valore aggiunto, agevolazioni fiscali eventualmente applicabili, ecc.).

7) Le richieste di visita dell'immobile devono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione accessibile 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 Professionista Delegato ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione degli interessati.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA PRESENTAZIONE DELLE CAUZIONI E DELLE OFFERTE

8) Nella vendita con modalità "telematica asincrona" le offerte sono formulate esclusivamente in via telematica e - successivamente all'apertura delle buste virtuali ed alla validazione delle relative offerte - è prevista una gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del Referente della Procedura.

9) Preventivamente alla formulazione dell'offerta, l'offerente deve versare una cauzione d'importo pari ad un decimo del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura indicato nella "sintesi delle condizioni di vendita".
Nel bonifico della cauzione occorre indicare quale causale l'IBAN dal quale è stato disposto il bonifico. Ad esempio: "*IT00 X0000 0000 0000 0000 0000 000*".
Il versamento della cauzione deve essere effettuato in tempo utile onde rendere visibile l'accredito della somma sul suddetto conto corrente tassativamente prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile dell'avvenuto versamento deve essere inoltre allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto della Procedura nei tempi sopra indicati è causa di inammissibilità dell'offerta e, pertanto, dovrà essere effettuato con congruo anticipo.

10) Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse tassativamente entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), secondo quanto indicato nelle "sintesi delle condizioni di vendita". Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure attraverso il sito del Gestore della vendita telematica.
Per la compilazione ed invio dell'offerta, si raccomanda di prendere visione del "MANUALE UTENTE" nonché dei "TUTORIAL" disponibili nell'anzidetto Portale delle Vendite Pubbliche, in modo tale da completare correttamente tutte le fasi previste per la presentazione dell'offerta. Il rinvio al Manuale e ai Tutorial riguarda le istruzioni tecniche di compilazione e trasmissione dell'offerta; restano ferme le condizioni stabilite dall'ordinanza e dal presente avviso.

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 posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) tassativamente entro il termine fissato per la trasmissione delle offerte.
Il presentatore, a pena di nullità, 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.

11) L'offerta, che si rammenta essere irrevocabile, dovrà indicare i dati previsti dall'art. 12, co.1 e 2, del D.M. n.32/2015 e, quindi, in modo particolare ancorché non esclusivo:

- **a)** i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale 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'identificazione 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 dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120; se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 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 stato addebitato l'importo versato a titolo di cauzione, che sarà utilizzato per restituire la relativa somma nel caso in cui il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. m) del D.M. 32 del 2015, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito;
- **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 dell'offerente ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- **p)** qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non gli sia stato attribuito il codice fiscale italiano, nell'offerta dovrà essere indicato 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. Al codice dovrà essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità allo standard ISO

3166-1 alpha-2 dell'*International Organization for Standardization*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano, da consegnare al Professionista Delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

12) All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della Procedura;

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 o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto diverso da persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del suddetto legale rappresentante (i.e. visura camerale a non più di tre mesi, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria);

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi.

13) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto con modalità telematica come indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta e salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

14) L'offerta telematica 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.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione.

Uno stesso presentatore (che si rammenta deve coincidere con l'offerente, ovvero nel caso di incapace o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) non può presentare più offerte per la medesima vendita. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

APERTURA DELLE BUSTE, VALIDAZIONE DELLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

15) Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invierà alla PEC utilizzata per trasmettere l'offerta un invito a connettersi al portale insieme alle credenziali per l'accesso, con le quali il soggetto offerente sarà chiamato ad autenticarsi alla piattaforma del Gestore.

16) Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, tramite la piattaforma del Gestore della vendita telematica, il Referente provvederà allo spoglio delle buste virtuali contenenti le offerte telematiche, che saranno aperte e validate, dichiarando ammissibili o inammissibili le offerte stesse.
Sul punto si precisa che eventuali ritardi sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni di apertura e spoglio delle buste non potranno costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.
L'offerta di acquisto non è efficace se trasmessa oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita o se è inferiore all'offerta minima indicata, ovvero ancora se l'offerente non presta cauzione nei modi, nei tempi e nella misura sopra indicati.
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 Referente non riscontri l'accredito della somma dovuta a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla Procedura, ovvero l'accredito sia pervenuto oltre i termini indicati nelle "condizioni generali di vendita": si consiglia pertanto agli interessati di predisporre il bonifico con congruo anticipo.
La partecipazione alla vendita da parte degli offerenti e degli altri interessati avrà luogo tramite l'area riservata del portale 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.
I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dalla presentazione, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., pertanto – sussistendone i presupposti – si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

17) Il Referente della Procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte come sopra precisato, darà inizio alle operazioni di vendita ed alla gara tra gli offerenti.

a) in caso di unica offerta:
- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nella "sintesi delle condizioni di vendita", si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente anche se non collegato telematicamente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, ma inferiore a quest'ultimo, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che il Professionista Delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. In presenza di tali istanze, il bene verrà assegnato al creditore istante al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione, a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.

Onde ovviare a possibili ritardi da parte della Cancelleria nel caricamento dell'istanza di assegnazione sul fascicolo informatico del SIECIC, si invita il creditore a trasmettere entro l'udienza di vendita copia della stessa anche al Professionista Delegato all'indirizzo PEC indicato in calce al presente avviso, sì che questi ne possa prendere immediata contezza.

b) in caso di pluralità di offerte: si darà corso alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

La gara sull'offerta più alta inizierà immediatamente dopo le operazioni di validazione delle offerte. La gara tra gli offerenti avrà durata di 24 ore a decorrere dal termine delle operazioni di validazione delle offerte, salvo prolungamenti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni di apertura e spoglio delle buste non potranno comunque costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Nel caso in cui siano pervenute plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesione alla gara, non vi siano stati rilanci, 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 e Referente della Procedura, una volta aperte e validate le buste, darà avviso agli offerenti della presenza di istanza di assegnazione.

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, senza la simultanea connessione del Giudice dell'Esecuzione o del Referente della Procedura.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal 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.

c) in caso di assenza di offerte: qualora sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione, a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.

18) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione 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 trasmettendo 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, egli 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.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

19) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara mediante bonifico bancario esclusivamente all'IBAN di provenienza della somma versata, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, entro 15 giorni circa dalla vendita. Si precisa che il costo del bonifico bancario di restituzione verrà dedotto dall'importo della cauzione da restituire.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI DELLA VENDITA

20) Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo le modalità che verranno precisate dal Professionista Delegato, il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le somme necessarie per far fronte alle spese a carico dell'acquirente per il trasferimento dell'immobile (quali, a titolo meramente esemplificativo, gli oneri per imposte di registro, ipotecarie e catastali, eventuale imposta sul valore aggiunto, nonché tasse, diritti e bolli per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale). Gli importi da versare saranno quelli comunicati dal Professionista Delegato tenendo conto della tipologia di acquisto, della natura e qualità dei beni ceduti e della condizione soggettiva dell'aggiudicatario.
In caso di richiesta del creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB, il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario la quota del residuo prezzo da versare direttamente al predetto creditore e gli importi da versare sul conto corrente della Procedura, nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dall'ordinanza di vendita.
Nello stesso termine sopra indicato l'aggiudicatario dovrà altresì versare sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo le modalità che verranno precisate dal Professionista Delegato, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge; il tutto salvo eventuale conguaglio in sede di liquidazione da parte del G.E. ai sensi dell'art. 179-bis disp. att. c.p.c.
Entro il medesimo termine dovranno essere consegnate al Professionista Delegato le ricevute comprovanti i pagamenti effettuati.
Ai sensi dell'art. 1193 c.c., come disposto dall'ordinanza di vendita, qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al saldo del prezzo.
Il termine indicato è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale.
In caso di mancato integrale versamento del saldo prezzo entro il termine stabilito, anche per effetto dell'imputazione sopra indicata, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa. Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, sommato alla cauzione incamerata, risulti inferiore al prezzo della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, ai sensi degli artt. 587, secondo comma, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.
L'aggiudicatario, contestualmente alla consegna delle ricevute dei pagamenti a saldo e comunque entro il termine sopra indicato, dovrà altresì consegnare presso lo studio del Professionista Delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e

delibere già allegate all'offerta, nonché gli originali delle eventuali richieste relative al trattamento fiscale da applicare al decreto di trasferimento. La richiesta di agevolazioni fiscali dovrà essere comunicata al Professionista Delegato immediatamente dopo l'aggiudicazione, per consentire la corretta quantificazione degli importi da versare.
L'aggiudicatario dovrà altresì fornire al Professionista Delegato, entro il medesimo termine perentorio previsto per il versamento del saldo prezzo, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007 in materia di antiriciclaggio, mediante dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale di Milano. In caso di mancato assolvimento di tale obbligo entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

21) Il regime fiscale della vendita sarà individuato in conformità alla normativa vigente e ai presupposti oggettivi e soggettivi dell'operazione. Qualora l'eventuale imponibilità della cessione all'imposta sul valore aggiunto sia subordinata all'esercizio di un'opzione, questa dovrà essere espressamente, validamente e tempestivamente esercitata dal debitore esecutato o dal soggetto legittimato ad agire in suo luogo e comunicata al Professionista Delegato. In mancanza, troverà applicazione il regime fiscale previsto dalla legge in assenza di opzione. Resta ferma l'applicazione dell'IVA nei casi di imponibilità obbligatoria; il meccanismo dell'inversione contabile potrà trovare applicazione esclusivamente ove ne ricorrano i presupposti di legge.

22) 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.

INFORMAZIONI PER GLI OFFERENTI

Situazione urbanistico-edilizia e criticità risultanti dalle perizie

Secondo quanto risultante dalle relazioni del geom. Stefano Puviani, il complesso immobiliare, in corso di costruzione e privo di agibilità, è stato interessato da un articolato procedimento edilizio, comprendente, tra gli altri, la S.C.I.A. P.G. 0337402/2018, pratica WF28528/2018, con istruttoria comunale favorevole conclusa l'8 aprile 2019.

Il perito riferisce che, alla data dell'aggiornamento del 14/09/2026, non risultavano notificati provvedimenti di annullamento in autotutela dei titoli edilizi, dei quali ritiene la perdurante efficacia. Con successivi chiarimenti del 04/11/2026, il tecnico ha precisato che, assumendo quale precedente scadenza il 27/07/2024 e applicando la proroga di quarantotto mesi prevista dall'art. 10-septies del D.L. n. 21/2022, come modificato dalla legge n. 26/2026, il termine per l'ultimazione dei lavori è da lui ritenuto differito al mese di luglio 2028, ferme le condizioni previste dalla normativa applicabile.

L'esperto ha segnalato la presenza di difformità edilizie e catastali, riguardanti principalmente la distribuzione interna, la sagoma del fabbricato e alcune porzioni dei ballatoi. Dalle relazioni peritali emerge inoltre il permanere di incertezze sulla regolarità urbanistica di alcuni volumi, con particolare riferimento alle distanze tra le facciate interne, che il tecnico riferisce essere state oggetto di verifiche da parte della Polizia Giudiziaria e dei tecnici comunali, senza che alla data dell'aggiornamento peritale del 14/09/2026 risultassero intervenute al riguardo determinazioni definitive del Comune.

Il perito ha stimato in euro 48.000 i costi di conformazione urbanistica e catastale, comprensivi degli interventi di demolizione delle porzioni incongrue. Lo stesso ha inoltre riportato la richiesta del Comune di Milano di euro 377.000 per oneri edilizi non corrisposti, oggetto di insinuazione al passivo della liquidazione giudiziale della società esecutata. Entrambi gli importi sono stati considerati dal perito in detrazione nella determinazione del valore di stima, restando impregiudicata ogni valutazione circa l'eventuale necessità di corrispondere tali oneri ai fini del completamento dell'intervento.

La stima di euro 48.000 riguarda gli interventi di conformazione specificamente individuati dal perito e non costituisce una quantificazione degli eventuali ulteriori interventi conseguenti a future determinazioni comunali sulle questioni urbanistiche ancora irrisolte. Il perito ha peraltro applicato una riduzione del 10% nella determinazione del valore, motivata sia dall'assenza di garanzia per vizi occulti sia dalle criticità di interpretazione urbanistica.

* * *

Per quanto attiene alle notizie di cui all'articolo 46 del Testo Unico dell'Edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni – da rendere nel presente avviso di vendita ai sensi dell'articolo 173-quater disp. att. c.p.c. – si fa espresso e integrale rinvio alle relazioni peritali e ai successivi chiarimenti del 04/11/2026, pubblicati unitamente al presente avviso, i cui contenuti devono intendersi qui integralmente richiamati quali parte integrante del presente avviso. Gli interessati sono invitati a esaminare attentamente tali elaborati prima di presentare offerte, anche al fine di acquisire ogni ulteriore informazione sui titoli edilizi, sulle relative proroghe, sulle difformità riscontrate, sui vincoli e sulle criticità ancora irrisolte.

A causa della loro notevole mole, gli allegati tecnici e amministrativi richiamati nelle relazioni peritali, tra cui quelli relativi alle pratiche edilizie e alle proroghe dei titoli, non sono riprodotti tra i documenti oggetto di pubblicità legale. Tali allegati restano a disposizione degli interessati, che potranno richiederne copia al Professionista Delegato mediante espressa richiesta scritta da trasmettere a mezzo PEC con congruo anticipo rispetto al termine di presentazione delle offerte.

* * *

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, presentando l'eventuale domanda di sanatoria entro i rispettivi termini di legge.

Vincoli e formalità pregiudizievoli

Si richiama espressamente l'attenzione degli interessati sui vincoli, sugli oneri e sulle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio immobiliare, dettagliatamente riportati nella sezione «Vincoli e oneri giuridici» delle relazioni peritali del geom. Stefano Puviani del 23/02/2024 e del 14/09/2026.

In particolare, si segnala l'esistenza di un vincolo di asservimento urbanistico a favore del Comune di Milano, nonché l'impegno alla cessione, ove richiesta dal Comune, di un'area di circa mq 805,78 destinata a standard urbanistici.

Il complesso è accessibile da Alzaia Naviglio Pavese attraverso l'andito carrabile del condominio confinante. La perizia segnala altresì un vincolo costituito con atto del 1952

relativo a cortile, sosta, accesso pedonale e regolamentazione dei transiti, per la cui esatta portata si rinvia alla documentazione richiamata dall'esperto.

Si segnalano inoltre le domande giudiziali trascritte anteriormente al pignoramento, tra cui: (i) la domanda giudiziale di accertamento della sottoscrizione di atti, trascritta in data 21 novembre 2019, R.G. 87049/R.P. 59420; (ii) domanda giudiziale di accertamento della sottoscrizione di atti, trascritta in data 25 novembre 2019, R.G. 87839/R.P. 60004; (iii) la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., trascritta in data 16 febbraio 2023, R.G. 10200/R.P. 7585, proposta da Alzaia Naviglio S.r.l. nei confronti della società esecutata (giudizio dichiarato estinto dal Tribunale di Milano).

Le predette formalità sono indicate ai fini della completa informazione degli interessati alla vendita. Per la loro esatta individuazione e descrizione si rinvia alle relazioni peritali pubblicate unitamente al presente avviso e alla documentazione ipotecaria in atti, consultabile dagli interessati secondo le modalità indicate nel presente avviso. Restano ferme le disposizioni di legge e quelle contenute nell'ordinanza di vendita in ordine all'eventuale opponibilità all'aggiudicatario delle formalità, dei vincoli e degli oneri sopra richiamati, nonché alla cancellazione delle formalità nei casi previsti dalla legge.

Presenza di gru a torre nel compendio immobiliare

Si segnala che all'interno del compendio immobiliare è tuttora presente una gru a torre, non compresa nel pignoramento né nell'oggetto della vendita.

La gru, già inventariata nell'ambito della liquidazione giudiziale della società esecutata, è stata successivamente oggetto di rinuncia alla liquidazione da parte della Curatela, ai sensi dell'art. 213, comma 2, CCII.

La gru è stata inoltre oggetto di provvedimenti del Comune di Milano relativi alla sua messa in sicurezza e all'eventuale smontaggio. Si richiama pertanto l'attenzione degli interessati sulla possibilità che la gru, ove ancora presente nel cantiere, comporti limitazioni alla piena disponibilità materiale del compendio e incida sui tempi e sulle modalità della sua liberazione e consegna.

* * *

L'aggiudicatario dovrà comunicare al Professionista Delegato, quanto prima e comunque entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, se intenda richiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'art. 586, comma 2, c.p.c., a cura e spese della Procedura, ovvero se intenda rinunciarvi, secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita.

* * *

Per ricevere assistenza sulle modalità di partecipazione alla gara telematica gli interessati possono contattare il servizio di assistenza del Gestore della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ai seguenti recapiti: Tel. 0586/20141 - PEO: assistenza@astetelematiche.it.

* * *

Per tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e ss c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero per informazioni, si dovrà fare riferimento al professionista delegato Dott. Milo Sassi, Viale Corsica 2, Milano, Tel.: 02.400.44.314 – PEC: milo.sassi@pec.it – PEO: studiosassi.esecuzioni@gmail.com.

Milano, 5 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Milo Sassi