

**N. 14787/2024 R.G.**

TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
GIUDIZIO DIVISIONALE R.G. 14787/2024

\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ ASINCRONA**

**[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]**

L'Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana, 3 tel. 025511474, email [astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it](mailto:astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it), professionista delegato e custode giudiziario;

- Visti i provvedimenti del G.U. in data 12/11/2024;

AVVISA

che il giorno **12/03/2025**, alle ore **09,30**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, Via Fontana 3, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** - con collegamento al portale del gestore delle vendite designato Astalegale.net S.p.A. e tramite il sito web dedicato <https://www.spazioaste.it>, del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al seguente lotto unico:

- a) In Comune di **Milano (MI)**, **via Gallarate n. 313**, complesso immobiliare costituito da n. 20 unità immobiliari di diversa natura, facenti parte di un unico più ampio complesso di tipo "Corte Lombarda".
- b) Del compendio fanno parte 6 abitazioni, 1 portico, 2 tettoie, 1 Laboratorio / Officina, 7 autorimesse, 1 terreno seminativo, 2 Enti Urbani, il tutto per circa 2.953 mq., come meglio dettagliato in perizia.
- c) Per le caratteristiche degli immobili, il loro stato effettivo e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Elisabetta Nicoletti in data 10/01/2024.
- d) **SI FA PRESENTE CHE TRA LA DATA DELLA PERIZIA E LA DATA DELLA VENDITA GLI IMMOBILI POTREBBERO ESSERE STATI OGGETTO DI MODIFICHE NON AUTORIZZATE, PERTANTO LO STATO DI FATTO DI PERIZIA POTREBBE NON COINCIDERE CON LO STATO DI FATTO EFFETTIVO.**
- e) Gli immobili sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

Beni immobili siti in Milano					
Via Gallarate 313					
LOTTO N° 001					
CORPO A	Abitazione	A/5	foglio 120	mappale 9	sub 4
CORPO B	Abitazione	A/5	foglio 120	mappale 9	sub 5
CORPO C	Abitazione	A/4	foglio 120	mappale 9	sub 13
CORPO D	Abitazione	A/5	foglio 120	mappale 9	sub 14
CORPO E	Abitazione	A/4	foglio 120	mappale 9	sub 15
CORPO F	Abitazione	A/4	foglio 120	mappale 9	sub 16
CORPO G	Portico	C/7	foglio 120	mappale 6	
CORPO H	Tettoia	C/7	foglio 120	mappale 7	sub 2
CORPO I	Laboratorio / Officina	C/3	foglio 120	mappale 7	sub 3
CORPO L	Autorimessa	C/6	foglio 120	mappale 9	sub 6
CORPO M	Autorimessa	C/6	foglio 120	mappale 9	sub 7
CORPO N	Autorimessa	C/6	foglio 120	mappale 9	sub 8
CORPO O	Autorimessa	C/6	foglio 120	mappale 9	sub 9
CORPO P	Autorimessa	C/6	foglio 120	mappale 9	sub 10
CORPO Q	Autorimessa	C/6	foglio 120	mappale 9	sub 11
CORPO R	Autorimessa	C/6	foglio 120	mappale 9	sub 12
CORPO S	Tettoia	C/7	foglio 120	mappale 144	sub 2

E al Catasto Terreni del Comune di Milano, come segue:

CORPO T	Terreno	Seminativo	foglio 120	mappale 5
CORPO U	Ente urbano	E.U.	foglio 120	mappale 14
CORPO V	Ente urbano	E.U.	foglio 120	mappale 47

f) In dettaglio, le unità immobiliari sono meglio descritte per “Corpi” nella perizia dell’Arch. Nicoletti, dalle lettere da “A” a “V” e in particolare:

- (A) In Comune di **Milano (MI) via Gallarate n. 313**, appartamento ad uso abitazione posto al PT, avente accesso diretto dal cortile comune, composto di 1 cucina abitabile, della superficie lorda di circa mq 28; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **9**; Sub. **4**; dati di classamento Categoria A/5; classe 4; consistenza vani 1,5; Superficie catastale totale: 28 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 28 mq; rendita € 100,71. **Coerenze da nord in senso orario:** a.u.i., via Gallarate, a.u.i., cortile comune.
- (B) In Comune di **Milano (MI) via Gallarate n. 313** appartamento ad uso abitazione posto al PT, avente accesso diretto dal cortile comune, composto di 1 cucina abitabile, della superficie lorda di circa mq 25; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **9**; Sub. **5**. dati di classamento: Categoria A/5; classe 4; consistenza vani 1,5; Superficie catastale totale: 25 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 25 mq; rendita € 100,71; **Coerenze da nord in senso orario:** a.u.i., via Gallarate, enti comuni, cortile comune.
- (C) In Comune di **Milano (MI) via Gallarate n. 313** appartamento ad uso abitazione posto al P1, avente accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di 1 locale con disimpegno/ingresso, cucina abitabile e bagno, della superficie lorda di circa mq 52; dati identificativi Fg. n. **120**; Mapp. n **9**; Sub. **13**; dati di classamento Categoria A/4; classe 4; consistenza vani 2,5; Superficie catastale totale: 50 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 50 mq; rendita € 277,60; **Coerenze da nord in senso orario:** via Gallarate su 2 lati, a.u.i., loggia comune e corpo scala comune e a.u.i.
- (D) In Comune di **Milano (MI) via Gallarate n. 313** appartamento ad uso abitazione po-

- sto al P1, avente accesso dalla seconda porta a sinistra salendo le scale, composto di 1 locale con cucina abitabile, della superficie lorda di circa mq 52; dati identificativi Fg. n. **120**; Mapp. n **9**; Sub. **14**; dati di classamento: Categoria A/5; classe 4; consistenza vani 2; Superficie catastale totale: 52 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 52 mq; rendita € 134,28; **Coerenze da nord in senso orario**: a.u.i., via Gallarate, cortile comune, loggia comune
- (E) In Comune di **Milano (MI) via Gallarate n. 313** appartamento ad uso abitazione posto al P1, avente accesso dall'ultima porta in fondo a destra salendo le scale, composto di 2 locali con bagno della superficie lorda di circa mq 103; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **9**; Sub. **15**; dati di classamento Categoria A/4; classe 4; consistenza vani 3,5; Superficie catastale totale: / mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: / mq; rendita € 388,63; **Coerenze da nord in senso orario**: via Gallarate, a.u.i. e loggia comune, loggia comune e cortile comune, a.u.i. mapp. 5.
- (F) In Comune di **Milano (MI) via Gallarate n. 313** appartamento ad uso abitazione posto al P1, avente accesso dalla prima porta a destra salendo le scale, composto di 2 locali con ingresso e bagno della superficie lorda di circa mq 78; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **9**; Sub. **16** dati di classamento: Categoria A/4; classe 4; consistenza vani 2,5; Superficie catastale totale: 78 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 78 mq; rendita € 277,70; **Coerenze da nord in senso orario**: via Gallarate, a.u.i. e corpo scala comune, corpo scala comune, e loggia comune, a.u.i..
- (G) In Comune di **Milano (MI) via Gallarate n. 313** portico aperto posto al PT, avente accesso dal cortile comune di cui al mappale 9, composto di 3 campate, della superficie lorda di circa mq 79; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **6**; Sub. **0**; dati di classamento: Categoria C/7; classe 1; consistenza mq 68; Superficie catastale: 68 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 179,11; **Coerenze da nord in senso orario**: a.u.i. mapp 9 su 3 lati, a.u.i. mapp 7 e a.u.i. mapp 5.
- (H) In Comune di **Milano (MI) via Gallarate n. 313** tettoia aperta posta al PT, avente accesso dal cortile comune di cui al mappale 7, composto di 3 campate, della superficie lorda di circa mq 74; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **7**; Sub. **2** dati di classamento: Categoria C/7; classe 1; consistenza mq 80; Superficie catastale: 80 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 210,71; **Coerenze da nord in senso orario**: cortile comune mapp. 7, a.u.i. mapp 9, a.u.i. mapp 14, cortile comune mapp. 7.
- (I) In Comune di **Milano (MI) via Gallarate n. 313** Laboratorio/officina posto al PT, avente accesso dal cortile comune di cui al mappale 7, composto di 4 vani, della superficie lorda di circa mq 107; dati identificativi Fg. n. **120**; Mapp. n **7**; Sub. **3**; dati di classamento: Categoria C/3; classe 8; consistenza mq 76; Superficie catastale: 101 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 266,91; **Coerenze da nord in senso orario**: a.u.i. mapp 5, cortile comune mapp 7 su 3 lati.
- (L) In Comune di **Milano (MI) via Gallarate n. 313** autorimessa posto al PT di mq 38, avente accesso dal cortile comune di cui al mappale 9 della superficie lorda di circa mq 49; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **9**; Sub. **6**; dati di classamento: Categoria C/6; classe 7; consistenza mq 38; Superficie catastale: 38 mq; Superficie catastale totale

escluse aree scoperte: /; rendita € 221,77; **Coerenze da nord in senso orario:** cortile comune mapp 9, via Gallarate, a.u.i. mapp 14, a.u.i..

- (M) In **Comune di Milano (MI) via Gallarate n. 313** autorimessa posto al PT di mq 38, avente accesso dal cortile comune di cui al mappale 9, della superficie lorda di circa mq 50; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **9**; Sub. **7**; dati di classamento: Categoria C/6; classe 7; consistenza mq 38; Superficie catastale: 38 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 221,77; **Coerenze da nord in senso orario:** cortile comune mapp 9, a.u.i., mapp 14, a.u.i.
- (N) In **Comune di Milano (MI) via Gallarate n. 313** autorimessa posto al PT di mq 38, avente accesso dal cortile comune di cui al mappale 9, della superficie lorda di circa mq 46; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **9**; Sub. **8**; dati di classamento: Categoria C/6; classe 7; consistenza mq 38; Superficie catastale: 38 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 221,77; **Coerenze da nord in senso orario:** cortile comune mapp 9, a.u.i., mapp 14, a.u.i..
- (O) In **Comune di Milano (MI) via Gallarate n. 313** autorimessa posto al PT di mq 38, avente accesso dal cortile comune di cui al mappale 9, della superficie lorda di circa mq 48; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **9**; Sub. **9**; dati di classamento: Categoria C/6; classe 7; consistenza mq 38; Superficie catastale: 38 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 221,77; **Coerenze da nord in senso orario:** cortile comune mapp 9, a.u.i., mapp 14, a.u.i..
- (P) In **Comune di Milano (MI) via Gallarate n. 313** autorimessa posto al PT di mq 36, avente accesso dal cortile comune di cui al mappale 9, della superficie lorda di circa mq 44; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **9**; Sub. **10**; dati di classamento: Categoria C/6; classe 7; consistenza mq 36; Superficie catastale: 36 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 210,09; **Coerenze da nord in senso orario:** cortile comune mapp 9, a.u.i., mapp 14, a.u.i.
- (Q) In **Comune di Milano (MI) via Gallarate n. 313** autorimessa posto al PT di mq 41, avente accesso dal cortile comune di cui al mappale 9, della superficie lorda di circa mq 45; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n. **9**; Sub. **11**; dati di classamento: Categoria C/6; classe 7; consistenza mq 41; Superficie catastale: 41 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 239,27; **Coerenze da nord in senso orario:** cortile comune mapp 9, a.u.i., mapp 14, a.u.i..
- (R) In **Comune di Milano (MI) via Gallarate n. 313** autorimessa posto al PT di mq 50, avente accesso dal cortile comune di cui al mappale 9, della superficie lorda di circa mq 50 (da visura catastale – immobile non rilevato); dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n. **9**; Sub. **12**; dati di classamento: Categoria C/6; classe 7; consistenza mq 50; Superficie catastale: 50 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 291,80; **Coerenze da nord in senso orario:** a.u.i., a.u.i., mapp 14, a.u.i..
- (S) In **Comune di Milano (MI) via Gallarate n. 313** tettoia aperta posta al PT, avente accesso dal cortile comune di cui ai mappali 144 e 47, composto di 3 campate, della superficie lorda di circa mq 103; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **144**; Sub. **2**; dati di classamento: Categoria C/7; classe 1; consistenza mq 103; Superficie catastale: 103 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 271,29; **Coerenze**

**da nord in senso orario:** area mapp 144 e mapp 47, area mapp 47 . area mapp 47 e mapp 144, a.u.i. altro mappale.

- (T) In **Comune di Milano (MI) via Gallarate n. 313** appezzamento di terreno di mq 710 avente accesso diretto da via Gallarate, della superficie lorda di circa mq 710; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **5**; dati di classamento: Qualità- classe: seminativo - U; Superficie mq: ha 0 are 07 ca 10 (710 mq); reddito dominicale: 4,22 €; reddito agrario 4,03 €. **Coerenze da nord in senso orario:** via Gallarate, a.u.i. mapp 9, a.u.i. mapp 7 e mapp 47, a.u.i. mapp 47 e a.u.i..
- (U) In **Comune di Milano (MI) via Gallarate n. 313** Ente Urbano/Corte di mq 120 avente accesso da via Gallarate e dal mappale 7, della superficie lorda di circa mq 120; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **14**; dati di classamento: Qualità- classe: corte /ente urbano; Superficie mq: ha 0 are 01 ca 20 (120 mq); **Coerenze da nord in senso orario:** via Gallarate, a.u.i. mapp. 9, a.u.i. mapp. 7 e mapp.47, a.u.i. mapp. 47 e a.u.i. Immobili soppressi o variati, originari del precedente: foglio 120 particella 6; foglio 120 particella 7; foglio 120 particella 9; foglio 120 particella 47; foglio 120 particella 144.
- (V) In **Comune di Milano (MI) via Gallarate n. 313** Ente Urbano di mq 1090, avente accesso dal mappale 5, della superficie lorda di circa mq 1.090; dati identificativi: Fg. n. **120**; Mapp. n **47**; dati di classamento: Qualità- classe: ente urbano; Superficie mq: ha 0 are 10 ca 90 (1090 mq); **Coerenze da nord in senso orario:** a.u.i. mapp 5, a.u.i. mapp 5 e mapp. 7 e mapp15 e mapp 17 e mapp 66 e mapp 20 e mapp. 22, a.u.i. mapp 335, a.u.i. mapp 144 e a.u.i.. Immobili soppressi o variati, originari del precedente: foglio 120 particella 6; foglio 120 particella 7; foglio 120 particella 9; foglio 120 particella 14; foglio 120 particella 144 variato per costruzione fabbricato.

\*

**PRECISAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE (P. 30 DELL'ELABORATO):**

Nell'atto di provenienza il bene di cui al mappale 144 sub 2 individuato come 'corpo S' nella presente relazione viene trasferito come mappale 47 1/2.

Il bene di cui al mappale 144 sub 2, originariamente accatastata giusta denuncia di nuova costruzione prot. 140 del 26.06.1990, risulta avere come area di sedime l'ente urbano censito in NCT al mapp. 144 are 3.60, ente urbano derivante dal tipo mappale prot. 56363 anno 1987, in forza del quale sostituisce, per nuova costruzione, il reliquato di acque esenti già censite al mapp. 144 are 3.60, ossia ex mapp. 47 1/2.

L'ente urbano risulta quindi costituito precedentemente alla legge Galli n 36 del 05/01/1994 al cui art 1 vengono disciplinati la TUTELA ED USO DELLE RISORSE IDRICHE.

Secondo la disciplina vigente prima dell'entrata in vigore della legge 5 gennaio 1994 n. 36, l'alveo abbandonato (art 946 del Codice Civile) spettava ai proprietari confinanti con le due rive che se lo dividevano, fino al mezzo del letto medesimo, secondo l'estensione del fronte del fondo di ciascuno

**PRECISAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE (P. 36 DELL'ELABORATO):**

Risulta evidente lo **scarso livello manutentivo dei corpi residenziali, circa 340 mq commerciali**, che si trovano di fatto in uno stato di completo abbandono. Necessitano infatti di un intervento globale di riqualificazione edilizia e funzionale che ricomprenda tutte le unità ridistribuendo anche i locali non dotati di impianti

In uno **stato manutentivo discreto** sono invece classificabili **i corpi destinati ad autorimesse, circa 330 mq commerciali, portici e laboratorio/officina** che rispondono perfettamente all'uso a cui sono destinati oltre che essere dotati di impianti attivi.

\*

- g) Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (pag. 45 della perizia, § 7 e ss. cui si rimanda per una completa descrizione). In particolare: a pag. 54 e seguenti viene riportata dall'esperto l'analisi puntuale delle conformità urbanistico-edilizie e catastali di ogni singola unità immobiliare oggetto di accertamento, da intendersi qui interamente trascritta e alla quale si rimanda.

*Il perito al riguardo segnala: seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili urbanistico-edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 20.000,00 ed un massimo di € 40.000,00.*

*Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 30.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.*

*Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.*

- g) Il complesso immobiliare non risulta costituito in condominio (pag. 44, § 6 della perizia): .
- h) I beni sono provvisti di APE/ACE.
- i) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).
- j) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- k) 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.
- l) **Le richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page> ) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se

non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

- m) Per ciascun Lotto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sotto indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sotto determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- n) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- o) 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); **nel caso presente, non sarà oggetto di cancellazione la trascrizione dell'ordinanza di divisione** (TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 19894 Registro Generale 26287). 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.
- p) Stato occupativo dell'immobile: al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/11/2021, si è potuto accertare che il compendio risulta essere occupato da terzi in forza contratto di locazione telematico nr 2021/3T/437 registrato presso Territoriale di Milano 6 in data 14/01/2021 che riporta tutte le unità oggetto di esecuzione. Il contratto ad uso diverso da abitazione è stato stipulato con decorrenza dal 01/01/2021 per sei anni + sei anni, al canone annuo di euro 24.000,00. Il conduttore versa regolarmente il canone mensile alla procedura.
- q) .

#### **Prezzo base:**

**€ 587.000,00 (Cinquecento ottanta settemila/00).**

#### **Offerta minima:**

**€ 440.250,00 (Quattrocento quarantamila duecentocinquanta/00).**

ooo ooo ooo

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. **Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** dovranno essere depositate le offerte di acquisto;
2. Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.
3. 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 certifi-**

**cata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)** .

4. 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.
5. L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della 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, 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 (elle);
  - 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;
    - 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*;
    - Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **“GIUDIZIO DIVISIONALE 14787/2024 R.G.E. IBAN: IT26 Z056 9601 6130 0001 6212 X06”**, per un importo pari al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto, e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**;
6. All'offerta dovranno essere allegati:
  - a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (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 autorizzazione;
- d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale 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 NOTARILE** 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 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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, 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 del-

l'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

9. **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.;

10. **In caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di **24 ORE** a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

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

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della

gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 5.000.00**.

11. 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.

12. Il pagamento del prezzo, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche) dovrà essere effettuato entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario e sarà depositata, dedotta la cauzione, sul conto corrente intestato a: **"GIUDIZIO DIVISIONALE N. 14787/2024"**. Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il suddetto termine per il deposito di **120 giorni** dall'aggiudicazione e **NON potrà essere prorogato**.

Nello stesso termine, dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio di questi 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).

13. 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.

14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.
15. 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.
16. **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, 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 DM 32/2015.

#### **PUBBLICITÀ**

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> ;
2. pubblicazione sui quotidiani **Repubblica Milano** e **Metro Milano**, nonché su **Corriere Lombardia** e **Leggo**;
3. pubblicazione sui siti internet [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) , [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) , <https://venditepubblichenotarili.notariato.it> , [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e nella sezione annunci del sito <https://annunci.repubblica.it/lista/italia/immobiliare> e <https://www.avvisinotarili.notariato.it> ; nonché sui siti internet [www.trovocasa-corriere.it](http://www.trovocasa-corriere.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) ;

Ulteriori mezzi di informazione non costituenti pubblicità ex art. 490 c.p.c.:

1. affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo email [astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it](mailto:astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it) o al n. telefonico 02 5511474, dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

Milano, li 04/12/24

Il Professionista Delegato  
Avv. Michele Giliberti