

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale –

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.

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita

Tribunale di Milano - Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca - Proc. Esec. RG 921/2023

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZ. ESEC. IMM. – DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 921/2023  
**l'Avv. Francesca Frojo**  
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 01/04/2025

**AVVISA**

che avrà inizio

tramite il gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione NOTARTEL SPA

la

**1° VENDITA SENZA INCANTO**  
con modalità telematica "asincrona"

*ovvero con offerte formulate 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*

in data

**9 LUGLIO 2025 alle ore 16.30**

del seguente bene immobile

**PIENA PROPRIETÀ**  
**IN SETTIMO MILANESE (MI), VIA STEPHENSON N. 38**  
**appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato,**  
**composto da un locale, oltre servizio con uso esclusivo e perpetuo del giardino**  
**antistante di proprietà comune ed un vano ad uso autorimessa al piano seminterrato**

Coerenze in contorno in senso orario:

- ✓ dell'appartamento: subalterno 734, pianerottolo comune subalterno 711, subalterno 732, giardino in uso esclusivo all'appartamento.
- ✓ dell'autorimessa: proprietà di terzi, subalterno 712, corsello comune subalterno 711, subalterno 714.

Il tutto censito al Catasto dei fabbricati N.C.E.U. di detto Comune:

Avv. Francesca Frojo

tel 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale –

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.

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita

Tribunale di Milano - Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca - Proc. Esec. RG 921/2023

- ✓ **appartamento: foglio 25, particella 8, subalterno 733** (ex sub. 710 F/1); Via Stephenson n. 38 Piano T, categoria A/3; classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 43mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 38 mq., rendita catastale € 277,60,
  
- ✓ **autorimessa foglio 25, particella 8, subalterno 713** via Stephenson 38, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 15mq. superficie catastale 16mq., rendita catastale € 46,48;

salvo errori e come in fatto.

L'immobile è stato edificato in epoca precedente al 1.9.1967

L'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura.

La descrizione dell'immobile è resa nella **perizia di stima** redatta dal CTU, Arch. Francesca Cortesi, allegata in atti della procedura.

Il perito ha rilevato nella relazione le seguenti difformità/criticità:

- *“il giardino, censito al catasto fabbricati foglio 25, particella 8, subalterno 749 (come bene comune non censibile) è di proprietà comune, ed è in uso esclusivo e perpetuo all'unità immobiliare al sub. 733 e non è computato nella consistenza dei beni immobili da stimare”*
- *“sui titoli edilizi il giardino riporta la dicitura errata “giardino di proprietà”. Il giardino in uso perpetuo ed esclusivo dell'appartamento di cui al sub. 733 è invece di proprietà comune ed è identificato catastalmente come bene comune non censibile”.*

Le violazioni della normativa urbanistico-edilizia segnalate ove consentito potranno essere sanate dall'aggiudicatario, purché sia presentata domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

A seguito di disposizione del Ge si specifica che:

*“Considerato che la porzione di giardino, richiamata anche nell'elaborato peritale, identificata al N.C.E.U. del Comune di Settimo Milanese (MI) al foglio 25, mappale 8, subalterno 749, risulta: - estranea all'atto di pignoramento; - di proprietà comune, ovvero sia condominiale, **e non di proprietà della società debitrice esecutata, come risulta dall'atto di provenienza; - soltanto in uso esclusivo a quest'ultima** quale proprietaria dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Settimo Milanese (MI) al foglio 25, mappale 8, subalterno 733, con obbligo di manutenzione a carico della stessa, come risulta dal medesimo atto di provenienza;*

Avv. Francesca Frojo

tel 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale –

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.

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita

Tribunale di Milano - Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca - Proc. Esec. RG 921/2023

si riportano gli stralci salienti dell'atto di provenienza laddove è stato specificato che:

**g) che tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato in oggetto hanno diritto alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato medesimo per cui, a seguito di vendite frazionate, viene costituito un Condominio retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera "A" alla scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Massimiliano Tornambè di Cinisello Balsamo in data 10 giugno 2010 repertorio n. 11521/6926, registrata a Milano 2 il 22 giugno 2010 al n. 26110 serie 1T, precisandosi che a detto Regolamento di Condominio trovansi allegate rispettivamente sotto la lettera "A" planimetria generale dell'intero fabbricato e sotto la lettera "B" tabella millesimale;**

**All'appartamento subalterno 733 (settecentotrentatré) compete l'uso esclusivo e perpetuo del giardino, di proprietà comune, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Settimo Milanese, in forza della citata denuncia registrata all'U.T.E. di Milano in data 22 aprile 2010 protocollo n. MI0299669, al foglio 25 (venticinque), mappale 8 (otto), subalterno 749 (settecentoquarantanove), Via Giorgio Stephenson n. 38 e confinante (partendo da nord e proseguendo in senso orario) con giardino subalterno 750, con l'appartamento subalterno 733, cui compete l'uso esclusivo, con giardino subalterno 748, con proprietà di terzi e con parte comune subalterno 711.**

Avv. Francesca Frojo

tel 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale –

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.

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita

Tribunale di Milano - Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca - Proc. Esec. RG 921/2023

- **che detti giardini potranno essere destinati unicamente a verde ornamentale, senza apporvi manufatti di alcun genere e con esclusione della destinazione ad orto coltivato, e dovranno essere mantenuti ordinati e puliti a cura e spese dei proprietari degli appartamenti cui competono, nell'interesse del decoro estetico dell'intero complesso;**
- **che su detti giardini è vietata la piantumazione di alberi o siepi che possano recare danno ai sottostanti boxes;**
- **che in detti giardini potranno essere installate tubature o condotte al servizio del condominio;**
- **che la manutenzione di detti giardini è posta a carico dei proprietari delle unità immobiliari a cui competono in uso esclusivo.**

Il professionista delegato precisa quindi che: - *“all’aggiudicatario non potrà essere trasferito un diritto di proprietà su tale porzione di giardino, ma soltanto la relativa quota di competenza quale parte comune dell’edificio, in termini corrispondenti a quanto precisato nell’atto di provenienza; - che il valore assegnato dall’esperto stimatore alla medesima porzione di giardino inerisce alla possibilità di un uso esclusivo della stessa e non ad una ipotesi di trasferimento del diritto di proprietà su tale cespite, che resta condominiale”.*

Il professionista delegato precisa altresì che: *“le quote che costituiscono il capitale sociale della debitrice esecutata risultano integralmente confiscate in ragione di un provvedimento del Giudice penale, come risulta anche dalla visura camerale storica della medesima debitrice esecutata; ed il Giudice dell’Esecuzione, ai fini della presente procedura esecutiva, ha ritenuto di escludere la necessità di rivolgere istanza di chiarimento nei confronti del Giudice penale; - del fatto che ogni ulteriore eventuale approfondimento, sul punto, è rimesso all’aggiudicatario; il Giudice dell’esecuzione ha motivato tale esclusione di richiesta al Giudice penale come segue: “considerato sotto altro profilo che la giurisprudenza di legittimità, in relazione ad una fattispecie*

Avv. Francesca Frojo

tel 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it

Publicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale –

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.

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita

Tribunale di Milano - Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca - Proc. Esec. RG 921/2023

*analoga alla presente, ha già evidenziato che “non è ... corretta in diritto l’affermazione ... secondo cui la confisca di quota di partecipazione all’intero capitale di società a responsabilità limitata estende i suoi effetti ai beni compresi nel patrimonio sociale, essendo la quota di partecipazione al capitale di società a responsabilità limitata bene oggettivamente diverso da quelli compresi nel patrimonio della persona giuridica” (Cass. pen., sez. I, sent. 8.11.2018, n. 50823); ed anche “considerato inoltre che, nel caso di specie, non consta che il Giudice penale – sia con la sentenza n. 10003/2019 resa dal Tribunale di Milano in data 21.10.2019, sia con l’ordinanza n. 40118/2021 SIEP resa dal Tribunale di Milano in data 14.9.2023 – abbia disposto una confisca per equivalente, ex art. 12 bis d.lgs. 74/2000, sui beni della società debitrice esecutata, neppure avendo accertato – o quantomeno affermato – che quest’ultima fosse “priva di autonomia” e rappresentasse “solo uno schermo attraverso il quale il reo agi[va] come effettivo titolare dei beni” (Cass. pen., sez. I, sent. 8.11.2018, n. 50823, cit.; cfr. Cass. pen., sez. III, sent. 21.5.2019, n. 22063)”;*

**IL PREZZO BASE È DI EURO 92.000,00 (novantaduemila/00)**

**L’OFFERTA MINIMA E’ DI EURO 69.000,00 (sessantanovemila/00)**

**Le offerte in aumento dovranno essere non inferiori ad € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

La vendita avrà luogo in un **unico lotto**

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 della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperto (in ogni caso, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l’esistenza di eventuali vizi, mancanza

Avv. Francesca Frojo

tel 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale –

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.

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita

Tribunale di Milano - Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca - Proc. Esec. RG 921/2023

di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

### **LE OFFERTE DI ACQUISTO**

**Tutti, tranne il debitore**, sono ammessi ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, le offerte di acquisto, saranno **irrevocabili** e dovranno essere presentate, con **marca da bollo di € 16,00**, nei modi previsti dall'art. 571 c.p.c entro il **8 luglio 2025 alle ore 13.00**.

**Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti. **A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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. 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 e dell'eventuale 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;

Avv. Francesca Frojo

tel 3206283301

e-mail: [francesca.frojo@studiolegalefrojo.it](mailto:francesca.frojo@studiolegalefrojo.it)

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale –

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.

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita

Tribunale di Milano - Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca - Proc. Esec. RG 921/2023

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 simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

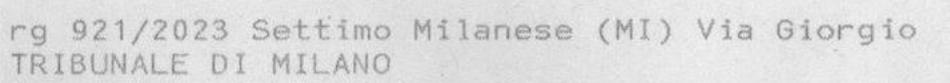
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

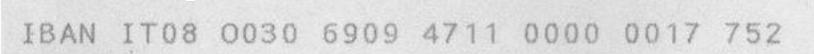
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente

intestato alla procedura  rg 921/2023 Settimo Milanese (MI) Via Giorgio  
TRIBUNALE DI MILANO

 IBAN IT08 0030 6909 4711 0000 0017 752 , per un importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);

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.

Avv. Francesca Frojo

tel 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale –

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.

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita

Tribunale di Milano - Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca - Proc. Esec. RG 921/2023

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 minorenni 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 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 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 di € 16,00 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.

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ 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.**

**Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.**

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

**Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.**

Avv. Francesca Frojo

tel 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale –

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.

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita

Tribunale di Milano - Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca - Proc. Esec. RG 921/2023

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

## **LA VENDITA**

### **1) in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

### **2) in caso di pluralità di offerte:**

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

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

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

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

**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 dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.**

Avv. Francesca Frojo

tel 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale –

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.

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita

Tribunale di Milano - Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca - Proc. Esec. RG 921/2023

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.**

**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**

1) 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.

### **IL VERSAMENTO DELLE SOMME**

**entro 120 giorni**, decorrenti dall'aggiudicazione, dovrà essere **versato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento**, indicativamente pari al 10% del prezzo di aggiudicazione e che saranno successivamente precisate, dopo l'esatta quantificazione, oltre alla quota del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita ad euro 697,84 oppure 1.046,76 da intendersi comprensiva degli accessori di legge. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

\*\*\*\*\*

### **Si informa che**

-al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte:

Avv. Francesca Frojo

tel 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale –

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.

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita

Tribunale di Milano - Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca - Proc. Esec. RG 921/2023

sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it;

ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano.

sui seguenti siti internet: [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) - [www.trovoaste.corriere.it](http://www.trovoaste.corriere.it) - [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);

ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.

- l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63 comma 2 delle leggi di attuazione del cod. civ., subentrerà nei diritti e doveri del condomino e sarà pertanto obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

- gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione a spese della procedura, con il decreto di trasferimento.

- ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il decreto di trasferimento conterrà altresì l'ingiunzione al debitore di rilasciare l'immobile venduto, libero, da persone e cose, nel caso in cui questo non sia già libero o precedentemente liberato.

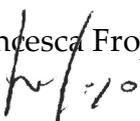
- la descrizione dei beni, la loro valutazione e per ogni altra utile informazione si rinvia alla perizia depositata in atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamata.

- che il professionista delegato, nominato anche custode giudiziario è disponibile a far visitare l'immobile, previo appuntamento da richiedere via e mail all'indirizzo [francesca.frojo@studiolegalefrojo.it](mailto:francesca.frojo@studiolegalefrojo.it), oppure tramite il portale delle vendite pubbliche accedendo dal sito: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> e inserendo i dati della procedura.

Si informa che le cauzioni dei partecipanti non aggiudicatari verranno restituite detratto il costo del bonifico di euro 1,25.

Milano, 30 aprile 2025

Avv. Francesca Frojo



Avv. Francesca Frojo

tel 3206283301

e-mail: [francesca.frojo@studiolegalefrojo.it](mailto:francesca.frojo@studiolegalefrojo.it)