

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE TERZA CIVILE**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 1035/2024**

**G.E. DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

Nell'intestata procedura di espropriazione immobiliare delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Cinzia Rita Pedullà (pec [cinzia.pedulla@milano.pecavvocati.it](mailto:cinzia.pedulla@milano.pecavvocati.it)) con studio in Milano (MI), Via G. Washington n. 71

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA "ASINCRONA"**

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

**PRIMO ESPERIMENTO**

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".

L'Avv. Cinzia Rita Pedullà, delegato alle operazioni di vendita,

- vista la perizia integrativa redatta dall'Arch. Sabrina Greco;
- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal G.E. Dott.ssa Caterina Trentini;
- visti gli artt. 591 *bis* e 570 e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **09 OTTOBRE 2025** alle ore **10:00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, **si darà inizio alle operazioni di vendita senza incanto, in modalità telematica "asincrona"**, con collegamento al portale del gestore della vendita telematica designato **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL** e **tramite la piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)**, del seguente bene immobile, 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 ex art. 20 primo comma DM 32/2015, 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.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO

In **COMUNE DI MILANO (MI)**, **Via Lodovico Castelvetro n. 1** e precisamente:

**piena proprietà di ampio appartamento** ad uso abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) con ascensore composto da ingresso, salone triplo soggiorno- sala da pranzo, cinque camere, doppi servizi, corridoi, cucina abitabile, due balconi con affaccio su via Castelvetro e su cortile interno, doppio ingresso da due corpi scale condominiali, oltre locale cantina al piano seminterrato.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: vano scala comune, cortile interno e altro vano scala comuni, ancora cortile interno, proprietà di terzi alla particella 29, via Castelvetro, proprietà alla particella 31;
- della cantina: terrapieno sottostante al cortile interno, cantina di altra proprietà, corridoio comune, cantina di altra proprietà.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), come segue:

- **folio 260, particella 30, subalterno 705**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10,5, superficie catastale totale 218 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 217 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 1.843,75, Via Lodovico Castelvetro n. 1, Piano 1-S1 (appartamento e cantina).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto per più esatti confini.

Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

### AVVERTENZE

Dalla perizia integrativa dell'Arch. Sabrina Greco depositata in data 24/04/2025 al paragrafo 7, 7.1, 7.2 e 7.3 risulta quanto segue:

**REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA, E CATASTALE:**

*La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.*

*Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in via Castelvetro e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.*

#### **7.1. Pratiche edilizie**

*Autorizzazione del 07/11/1925 Atti n. 158867/22296/1925.*

*Licenza di occupazione n. 763 del 25/06/1926 atti n. 49779/11134.*

*Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere, in data 08/10/2012, Protocollo Generale n. 630272/2012, con il quale la destinazione urbanistica cambia da ufficio a abitazione.*

## **7.2. Conformità edilizia**

*Unità immobiliare NON conforme.*

*Lo stabile nasce con destinazione residenziale, non è stata individuata la comunicazione con cui la destinazione dell'unità immobiliare passa da residenziale a ufficio, il cambio potrebbe essere stato denunciato solo al catasto. E' stata invece acquisita la comunicazione successiva con la quale l'u.i. passa da ufficio ad abitazione. Quest'ultima è un cambio di destinazione senza opere, quindi non sono allegati disegni e per la distribuzione interna bisogna fare riferimento al precedente stato concessionato, che nella fattispecie sono gli atti di fabbrica.*

*Rispetto agli atti di fabbrica si osservano alcune difformità nella distribuzione interna (presenza di una stanza in più e salone più piccolo) e l'assenza del balcone -in fatto presente- che affaccia sul cortile interno.*

*Inoltre rispetto ai regolamenti attualmente vigenti si osserva la mancata realizzazione di un antibagno che separi il servizio igienico dalla cucina. La situazione è rimasta invariata fin dall'edificazione, ma essendo intervenuto un cambio di destinazione d'uso questo avrebbe dovuto prevedere il cambio 'con opere' e la formazione dell'antibagno. Per le opere interne la situazione è sanabile realizzando l'antibagno e presentando una pratica edilizia a parziale sanatoria (per l'eliminazione di una stanza) e per modifiche interne (l'antibagno).*

*Balcone. Gli atti di fabbrica sono relativi a due stabili siti in via Castelvetro 1 e via Canonica (ora via Piero della Francesca). Si osserva che la difformità ricorre anche sul prospetto di via Piero della Francesca. Inoltre il balcone dell'appartamento per cui causa è presente anche in tutti i piani soprastanti e, da un primo riscontro visivo, sembrerebbe coevo alla costruzione dello stabile. Si osserva anche che il balcone è presente nella pianta catastale del 1940 relativa al precedente sub. 7. La difformità può quindi essere annoverata come discrepanza costruttiva o come variante non essenziale e sanata o con una semplice dichiarazione di conformità da parte di un tecnico abilitato o con la presentazione di una pratica edilizia SCIA che interessi l'intero condominio.*

*Costi stimati.*

*Opere interne. Approssimativamente € 2.500 per l'incarico ad un professionista abilitato per la presentazione della pratica edilizia, inclusa oblazione, esclusi iva e oneri accessori, approssimativamente € 1.500 per la formazione dell'antibagno.*

*SCIA condominiale. Si ipotizza un costo per l'immobile in oggetto non superiore a € 1.000,00.*

### **7.3. Conformità catastale**

*Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale depositata.*

STATO OCCUPATIVO:

Il bene risultava locato con contratto di locazione abitativa agevolata; successivamente, veniva inviata formale disdetta. Inoltre, al paragrafo 10 della perizia di stima integrativa sopra citata, il perito estimatore ha espresso parere negativo sulla congruità del canone di locazione pattuito. Pertanto il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione dell'immobile che sarà attuato a cura dello scrivente avvocato, nominato Custode Giudiziario.

ONERI:

Spese condominiali indicate nell'elaborato peritale al paragrafo 6:

*Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: proprietà 149,252/1000.*

#### **6.1. Spese di gestione condominiale**

*Condominio Michelangelo. Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.*

*Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2023: circa € 5.050,00 dei quali per riscaldamento € 2.184,95.*

*Spese condominiali non pagate: dato non fornito.*

*Eventuali spese straordinarie già deliberate: non sono stati deliberati interventi che comportino spese straordinarie. Risulta esclusivamente deliberato l'incarico ad un tecnico per l'avvio della pratica prevenzione incendi.*

*Cause in corso: nessuna comunicata.*

*Eventuali problematiche ulteriori: nessuna comunicata.*

Su richiesta della scrivente l'Amministratore ha fornito il riparto consuntivo, gestione ordinaria, del 2024 da cui si evince che l'importo del riscaldamento varia in aumento da € 2.184,95 (2023) ad € 3.722,77 (2024), mentre l'importo complessivo passa da € 5.050,00 (2023) a circa € 7.500,00 (2024). Sono stati eseguiti interventi sull'impianto di distribuzione che hanno inciso sui costi a consuntivo.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'immobile in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei

presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma secondo, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile secondo cui l'aggiudicatario è obbligato, solidalmente con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

#### PROVENIENZA:

La proprietà è pervenuta in forza di atto di compravendita in data 18/12/2018 in autentica Notaio Dott. Marco Avagliano di Cornaredo, ai nn. 14178 di repertorio e 6734 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano l' 21/12/2018 ai nn. 98449/67664.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

A seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016, nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. Il **Prezzo base** della vendita senza incanto in modalità telematica "asincrona" è di € **1.170.000,00 (unmilione centosettantamila/00)**.
2. L'**offerta minima per la partecipazione alla vendita** potrà essere di € **877.500,00 (ottocentosettantasettemilacinquecento/00) (pari al 75% del prezzo base)**.
3. In caso di gara le **offerte in aumento sull'offerta più alta** non potranno essere inferiori a € **5.000,00 (cinquemila/00)**.
4. **Gestore della vendita senza incanto, in modalità telematica "asincrona": GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL e tramite la piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).**

**Referente della procedura:** il sottoscritto Professionista Delegato **Avv. Cinzia Rita Pedullà**.

5. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto 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.

6. 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), e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, nonché con la quota proporzionale degli enti e spazi comuni degli interi stabili ai sensi dell'art. 1117 c.c.

7. 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 l'emissione del decreto di trasferimento 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 finale del bene.

8. 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.

9. Per l'acquisto del bene **il prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra determinato ovvero, le offerte minime, al di sotto delle quali non è consentito offrire a pena di inefficacia delle offerte medesime, potranno essere di € **877.500,00 (ottocentoseptantasettemilacinquecento/00)**.

10. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), saranno fornite dal professionista delegato.

11. 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).

12. Si avvisa l'aggiudicatario o l'assegnatario che sono a suo carico tutte le spese di trasferimento successive alla vendita; in particolare, ai sensi e per gli effetti del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato per il trasferimento della proprietà (€ 697,84 per aggiudicazioni sino ad € 100.000,00; € 1.046,76 per aggiudicazioni da € 100.000,00 sino ad € 500.000,00; € 1.395,68 per aggiudicazioni oltre € 500.000,00. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice). Sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le relative spese, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; l'importo delle spese verrà chiesto dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse e i compensi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli –trascrizioni e iscrizioni- sono a carico della procedura esecutiva.

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

13. Entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

14. 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.

15. 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).

**16. 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.**

17. L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e 2 del D.M. n. 32/2015:

- a. I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. La descrizione del bene;
- f. L'indicazione del referente della procedura, che coincide con il sottoscritto professionista delegato;
- g. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. Il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo che dovrà essere indicato in **120 giorni** (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
- i. L'importo versato a titolo di cauzione;
- j. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- k. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- m. Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

18. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for*

*Standardization.* In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

19. Il bonifico di cui al punto i) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul seguente conto corrente della procedura: PROC. ESEC. IMM. RGE 1035/2024 in essere presso la BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT07M0569601613000016416X16**, 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.**

20. 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 (da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);
- b. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente ed 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 un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento 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 in favore del soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;**
- f. se l'offerta è presentata da 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.

21. 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.

22. **L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche**, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

23. **L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.**

24. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente 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 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 dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

**Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.**

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**25. 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 prezzo base d'asta sopra indicato, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che il 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; infatti, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

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

si procederà alla gara cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide: il delegato inviterà gli offerenti ad una 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.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo, né nel mese di agosto.

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.

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 (cinquemila/00)**.

27. 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 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 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.

28. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e, in particolare, del termine di versamento del prezzo di aggiudicazione che, dedotta la cauzione già a mani del delegato, dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità e scadenze:

- a. entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile) direttamente al delegato il residuo prezzo, le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che verranno indicati all'aggiudicatario entro 10 giorni in base alla tipologia di acquisto, sul seguente conto corrente della procedura: PROC. ESEC. IMM. RGE 1035/2024 in essere presso la BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT07M0569601613000016416X16**.
- b. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento del bene, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- c. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, DLGS n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine

perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

- d. 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.

29. Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., 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.

**30. 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). Ogni immobile è stimato da un perito nominato dal Tribunale. La vendita non è gravata da alcun onere notarile o di mediazione.

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. Inoltre provvederà, previo accordo, ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

31. Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che **maggiori informazioni potranno essere reperite**, a partire da almeno 45 giorni prima della vendita, **sul Portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)**, su Repubblica Milano e Metro Milano e sui seguenti siti internet [EntieTribunali.it](http://EntieTribunali.it) - [Aste.Immobiliare.it](http://Aste.Immobiliare.it) - [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://VenditePubblicheNotarili.Notariato.it) e nella sezione annunci dei siti [Repubblica.it](http://Repubblica.it) e [AvvisiNotarili.Notariato.it](http://AvvisiNotarili.Notariato.it), nonché su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano e sui seguenti siti internet [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it),

www.trovoaste.corriere.it e www.legalmente.net dove saranno pubblicati il presente avviso di vendita, l'ordinanza, la perizia, le planimetrie, le foto e ogni altra documentazione utile.

32. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico della vendita telematica Gobid International Auction Group Srl ai seguenti recapiti:

telefono: 02/86.88.22.69 - email: assistenza@gobidgroup.com.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00

\* \* \* \*

**DELEGATO ALLA VENDITA REFERENTE DELLA PROCEDURA E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CINZIA RITA PEDULLA'** con studio in Milano, Via G. Washington n. 71 – per informazioni telefoniche Cell. 333/84.68.436 – indirizzo e-mail cinziapedulla@tiscali.it.

Milano, li 26 giugno 2025.

Il Professionista delegato  
Avv. Cinzia Pedullà