

TRIBUNALE DI MILANO

Terza Sezione Civile

Proc. n. 838/2023 rge

Avviso di vendita telematica “ASINCRONA”

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 17 giugno 2025 , e Referente della procedura

AVVISA

che il giorno **21 ottobre 2025, alle ore 15:00**, presso il proprio studio in Milano, via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dare 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. Conseguentemente 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 dall'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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni .

La vendita avviene alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito www.spazioaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto a cui si rinvia quale parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita).

LOTTO QUATTRO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di compendio immobiliare sito in Comune di Peschiera Borromeo (MI), Via della Liberazione n. 53, facente parte di un più ampio complesso edilizio realizzato negli anni Sessanta, e composto come segue:

1) CORPO E + CORPO F:

Unità immobiliari a destinazione commerciale, originariamente distinte e recentemente fuse catastalmente (sub. 709), ma fisicamente separate e non direttamente collegate, così composte:

CORPO E: Unità immobiliare a destinazione commerciale costituita da: a piano terra, ampia sala ristorante con antibagno e tre servizi igienici (uno per disabili) e accesso a locale cucina con cella frigorifera; a piano interrato, cui si accede da rampa scale interna (oltre che da corridoio comune), spazio suddiviso in plurime porzioni a uso magazzino e spogliatoi, con due bagni e due antibagni. Parte di tale porzione interrata è stata oggetto di condono per la creazione di locali ufficio, attualmente utilizzati come magazzini .

CORPO F: Unità immobiliare a destinazione commerciale costituita da: a piano terra, locale unico adibito a sala ristorante con annesso spazio di servizio; a piano interrato, cui si accede dalla scala comune con il **CORPO G**, unico locale sottonegozio con uscita su corridoio comune. Si segnala che il servizio igienico originariamente presente a piano terra è stato demolito .

2) **CORPO G - VOLUME EDIFICATO SU LASTRICO SOLARE:**

Il bene è costituito da un volume edificato sul lastrico solare di copertura dei sottostanti **CORPO F** e, in parte, **CORPO E**. Si accede dal vano scale/ascensore comune (**CORPO X**). Il volume è composto da plurimi locali e servizi al piano primo e da locali di pertinenza al piano interrato (magazzino, cella frigorifera, spogliatoi e quattro bagni) .

AVVERTENZE FONDAMENTALI SUL CORPO G:

Assenza di titolo edilizio: Si evidenzia con la massima chiarezza che, sulla base della documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Peschiera Borromeo e come analiticamente riportato nella relazione di stima, il volume costituente il **CORPO G** risulta privo di un valido ed efficace titolo edilizio che ne legittimi l'esistenza. La sua edificazione, avvenuta negli anni '80, è stata oggetto di un complesso e non concluso iter amministrativo, inclusa una Domanda di Condono (n. 110/2004) per la quale non risulta intervenuto il rilascio del permesso in sanatoria, né sono stati corrisposti i relativi oneri concessori e oblazioni richiesti dal Comune . La regolarizzazione di tale manufatto è incerta e potrebbe comportare costi significativi o, in alternativa, l'emissione di un ordine di demolizione da parte dell'autorità competente .

Titolarità del lastrico solare: Si avverte che il lastrico solare su cui insiste il predetto volume del **CORPO G**, nonché il volume del vano scala/ascensore comune, risulta solo in parte di proprietà della società debitrice. Dall'analisi dei titoli di provenienza, emerge che una porzione significativa del lastrico solare non è mai stata trasferita alla società esecutata e risulta, pertanto, di proprietà di terzi .

3) **CORPO X - PARTI COMUNI AI CORPI E, F, G:**

È costituito dalle parti funzionalmente comuni ai soli corpi sopra descritti, e precisamente: androne a piano terra; vano scale/ascensore dal piano interrato al piano primo; pianerottolo a piano interrato;

bagno per disabili a piano interrato. Tali porzioni, pur essendo indicate come "enti comuni" nelle schede catastali dei beni pignorati, sono prive di un autonomo identificativo catastale come "bene comune". Si segnala inoltre che il volume del vano scale/ascensore e il relativo pianerottolo al piano primo insistono sulla porzione di lastrico solare non di proprietà della società debitrice .

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue: CORPO E + CORPO F (a seguito di fusione del 30.10.2024):

In Catasto Fabbricati di Peschiera Borromeo, al Foglio 69, Mappale 81, Subalterno 709, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 505 m²,superf cat 646 mq, via della Liberazione, n. 53, piano S1-T, Rendita € 13.457,84.

Avvertenza: la scheda catastale aggiornata non indica il mappale 77 graffato al mappale 81, sebbene il bene insista su entrambi .

CORPO G:

In Catasto Fabbricati di Peschiera Borromeo, al Foglio 69, Mappale 81, Subalterno 704, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 220 m², sup cat 292 mq, via della Liberazione, n. 53, piano S1-1, Rendita € 5.862,82.

STATO DI OCCUPAZIONE: I CORPI E e F risultano occupati da conduttore in forza di contratto di locazione n. 856 Serie 3T, stipulato il 03.01.2022 e registrato il 28.01.2022, con durata dal 01.01.2022 al 31.12.2028, con canone annuo di € 42.000,00 oltre spese condominiali. Il CORPO G è anch'esso utilizzato dal conduttore. Il contratto sarà opponibile all'aggiudicatario nei termini di legge. La decurtazione relativa al prezzo base d'asta per lotto occupato è stata applicata anche al CORPO G e al CORPO X .

AGGIORNAMENTI DALL'ULTIMO SOPRALLUOGO DEL PERITO (27.05.2025)

Dall'ultimo accesso effettuato dal perito in data 27.05.2025, sono emerse le seguenti novità rilevanti sullo stato dei luoghi:

Conclusione dei lavori e modifiche funzionali: Sono risultati terminati i lavori di manutenzione che erano in corso nel CORPO F, il quale è ora allestito come sala ristorante in ampliamento del CORPO E. È stata aperta una nuova porta di collegamento tra il CORPO E e l'androne comune (CORPO X), che a sua volta è stato strutturato con arredi mobili (paraventi) come un corridoio interno per unire funzionalmente le due sale ristorante (CORPO E e CORPO F). Di conseguenza, l'accesso autonomo dall'androne comune non è più utilizzato .

Criticità emerse: Nonostante le finiture di recente fattura, la conduttrice ha segnalato la persistenza di importanti fenomeni infiltrativi sia nel CORPO E che nel CORPO F, in particolare durante eventi meteorici intensi. Tali infiltrazioni hanno causato il deterioramento di porzioni dei controsoffitti in cartongesso appena installati .

ONERI CONDOMINIALI: ONERI CONDOMINIALI E MILLESIMI

Sulla base di quanto comunicato dall'amministrazione condominiale e riportato in perizia, gli oneri condominiali ordinari annui, basati sul preventivo per l'esercizio 2024-2025, ammontano complessivamente a € 19.681,26, così ripartiti :

CORPO E: € 8.947,84

CORPO F: € 3.984,38

CORPO G: € 6.749,04

Le quote millesimali di proprietà relative al lotto in vendita sono le seguenti, per un totale di 209,7960/1000 :

CORPO E: 95,3830/1000

CORPO F: 42,4730/1000

CORPO G: 71,9400/1000

CONFORMITA' IMPIANTI: Non risultano le conformità né le certificazioni .

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Non presenti Attestati di Prestazione Energetica per i CORPI E e F con gli attuali identificativi. Per il CORPO G, l'Attestato n. 1517100050613, registrato in data 19.12.2013, è scaduto per decorrenza dei termini .

SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE:

Il fabbricato di cui è porzione è stato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967 e precisamente in virtù di Nulla Osta n. 49 del 31.07.1964, Abitabilità rilasciata in data 3.01.1966, prot. N. 2676/49/1965; Nulla Osta n. 39 del 13.07.1965, prot. N. 1917, Abitabilità rilasciata in data 19.01.1968, prot. N. 6439.

Pratiche Edilizie Successive (CORPI E e F):**

* **Autorizzazione Edilizia n. 18038 - pratica n. 204/1988 del 18.10.1988 prot. 11886**:
Rilasciata per la sostituzione delle vetrate esistenti con nuovi serramenti e rivestimento dei pilastri intermedi. La comunicazione di fine lavori è avvenuta in data 15.09.1989 prot. 14638 .

* **CONDONO Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 279/1986 del 21.07.1989 prot. 12635**:
Relativa ai beni al foglio 69 mappale 77 subb. 3, 4, 5 per la trasformazione del piano interrato in uffici e locali accessori. È stata presentata denuncia di variazione catastale in data 11.01.1986 con la costituzione del sub. 41, poi 702 .

* **Pratica n. 70/1992**:
Di questa pratica è disponibile solo il frontespizio .

* **Concessione Edilizia n. 64 del 31.07.1992 prot. 14956 pratica n. 231/1992**:
Rilasciata per intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella formazione di n. 3 unità immobiliari, creazione di nuovi servizi igienici, nuove tramezzature interne e modifiche di facciata. Non risulta presente comunicazione di fine lavori .

* **DIA prot. 27189 del 01.12.1995 pratica n. 393/1995** : Presentata per diversa distribuzione degli spazi interni tramite formazione o demolizione di tavolati e modifica dei servizi igienici per persone a ridotte capacità motorie. Manca comunicazione di fine lavori .

* **Articolo 26 del 29.02.2000 prot. n. 5549 pratica n. 57/2000** : Presentato relativamente ai piani terra e interrato per piccole modifiche distributive interne, installazione di montapersona e adeguamento impianti. La comunicazione di fine lavori è avvenuta in data 05.06.2001 prot. 16966 .

* **DIA del 12.10.2001 prot. 28669 pratica n. 429/2001** : Per spostamento di pareti divisorie tra negozi esistenti .

* **DIA in variante pratica n. 122/2003 del 12.05.2003** : Variante alla DIA del 12.10.2001 prot. 28669 pratica n. 429/2001 per realizzazione di porzione di tavolato a separazione degli spazi e apertura con porta di collegamento tra i due locali. La comunicazione di fine lavori è avvenuta in data 11.06.2003 prot. 12278 .

* **CONDONO - Domanda di Condono del 10.12.2004 n. 112 prot. 25965** : Relativa al locale a piano interrato del CORPO F (originario sub. 502) per sanarne l'uso con permanenza quale "tavernetta". Il condono non è stato rilasciato, con richieste di oneri e diritti non corrisposti e applicazione di maggiorazioni .

* **DIA del 26.09.2006 prot. 21605 pratica n. 384/2006** : Per suddivisione di 2 unità immobiliari in 4 unità derivate con demolizione e ricostruzione di divisori e rifacimento impianti/finiture. Non risulta presente comunicazione di fine lavori .

* **CIAL pratica n. 504/2012 prot. 24705 del 28.09.2012** : Per demolizione e costruzione di tavolati interni. La comunicazione di fine lavori è avvenuta in data 20.11.2012 prot. 29517 .

* **DIA prot. n. 29518 del 20.11.2012 pratica edilizia n. 577/2012** : Per chiusura porta, realizzazione di bagno, ripristino corpo scala esistente per divisione negozio in n. 2 unità .

* **DIA prot. 5011 dell'08.02.2013 pratica n. 117/2013** : Variante alla n. 577/2012 per spostamento e realizzazione nuovi tavolati per adeguamento a nuova attività insediata. L'efficacia è stata sospesa per mancato deposito dei documenti richiesti .

****c) Pratiche Edilizie Successive (CORPO G):****

* **Concessione edilizia prot. 14102 del 13.10.1988 n. 18039 pratica n. 228/1988** : Rilasciata per lavori di manutenzione straordinaria all'immobile ad uso commerciale, consistenti nel rifacimento copertura terrazzo e posa di serramento perimetrale scorrevole. L'agibilità per il piano primo non è mai stata rilasciata .

* **DIA prot. 26544 del 26.10.1999 pratica n. 361/1999** : Presentata da Immobiliare Rolls per rifacimento pavimento del 1° piano, installazione di montapersona, adeguamento servizi igienici, modifiche planimetriche cucina 1° piano, terrazze, impianto cdz. Questa pratica ha generato una

dichiarazione di antigienicità dei locali del 21.09.1999 e la sospensione dell'efficacia della DIA in data 09.11.1999. Un ricorso al TAR è stato accolto .

* ****DIA del 04.07.2001 prot. n. 20204 pratica n. 291/2001****: Per formazione nuovi tavolati che determinano frazionamento di u.i. e formazione di n. 1 servizio igienico. Sono state emesse ordinanze di non esecuzione e ripristino .

* ****DIA del 02.07.2002 prot. 25875 pratica n. 255/2002****: Per rialzo coperture delle sale per adeguamento altezze interne e posa di parapetti in tubolari per delimitazione aree esterne. L'efficacia è stata sospesa .

* ****CONDONO - Domanda di CONDONO 10.12.2004 n. 110 prot. 25966****: Relativa al volume a piano primo per sanatoria di opere già previste da concessione ma permanenti con acquisizione di SLP eccedente. Il condono non è stato rilasciato, con richieste di oneri e diritti non corrisposti e applicazione di maggiorazioni .

****d) Pratiche in Sanatoria del 2016:****

* ****CILA in sanatoria pratica n. 463/2016 prot. 40168 del 19.12.2016****: Per modifiche al sub. 704 (CORPO G) .

* ****CILA in sanatoria pratica n. 464/2016 prot. 40166 del 19.12.2016****: Per modifiche al sub. 703 (CORPO E+F) .

* ****CILA in sanatoria pratica n. 465/2016 prot. 40169 del 19.12.2016****: Per modifiche al sub. 707 (CORPO E+F) .

* ****CILA in sanatoria pratica n. 466/2016 prot. 40171 del 19.12.2016****: Per modifiche al sub. 708 (CORPO E+F) .

****e) Ultime Pratiche Presentate dalla Conduuttrice dei Locali:****

* ****SCIA pratica n. 401/2019 del 05.12.2019 prot. 39402****: Per accorpamento di unità immobiliari e contestuale modifica del layout distributivo interno e modifica delle impennate di vetrina, con relativo adeguamento delle reti impiantistiche .

* ****SCIA pratica n. 37/2020 prot. 4198 del 30.01.2020 in variante****: Per ampliamento della unità immobiliare derivata dall'accorpamento dei subalterni 707 e 708, mediante la cessione di una porzione di superficie del subalterno 703, finalizzata alla formazione di un locale tecnico .

* ****CILA in sanatoria in data 05.09.2024 n. 299/2024 prot. 32299****: Per esecuzione di opere edili per l'accorpamento delle due unità immobiliari contigue ad uso commerciale (originari CORPI E e F), finalizzato all'ampliamento dell'attività di ristorazione. Questa pratica ha comportato la fusione catastale dei beni al foglio 69, mappale 81 sub. 967 graffato al mappale 77 sub. 967 e al mappale 81 sub. 902 nel nuovo identificativo mappale 81, sub. 709 .

Si evidenzia che, come rilevato nella relazione di stima, la ricerca della documentazione edilizia è risultata complessa e, a fronte della mole di pratiche, sussiste l'incertezza che possano esistere ulteriori pratiche non fornite dagli Uffici comunali .

Si rinvia integralmente alla relazione di stima dell'arch. Testa (§ 7.2 e 7.3) per la dettagliata disamina delle gravi e complesse irregolarità che affliggono gli immobili. In sintesi, si evidenziano:

Gravi difformità rispetto ai Nulla Osta originari degli anni '60, mai sanate.

Un iter edilizio successivo estremamente intricato, caratterizzato da pratiche edilizie sospese, respinte, o prive di conclusione, nonché da accatastamenti non supportati da idonei titoli .

La mancata conclusione delle domande di condono edilizio n. 110/2004 (per il CORPO G) e n. 112/2004 (per il piano interrato del CORPO F), con conseguente incertezza sulla sanabilità delle opere e sulla loro destinazione d'uso .

La questione irrisolta della titolarità di parte del lastrico solare, che inficia la legittimità della costruzione del CORPO G e del vano scala comune (CORPO X) al piano primo .

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, i costi e le procedure necessarie per la regolarizzazione edilizia, catastale e urbanistica, ove possibile, la cui fattibilità e i cui esiti non sono garantiti. I costi per tali regolarizzazioni sono stati stimati in via del tutto indicativa nella perizia e detratti dal prezzo base. La relazione di stima evidenzia molteplici difformità edilizie e catastali rispetto agli atti di fabbrica originari e alle pratiche successive, nonché incertezze sulla titolarità di parte del lastrico solare su cui insiste il CORPO G, il quale risulta privo di titolo edilizio. Il perito ha stimato costi di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario, già decurtati dal valore di stima per la determinazione del prezzo base, pari a un abbattimento percentuale del 10% per le difformità generali e un ulteriore 5% per le criticità relative al CORPO G .

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) e dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria .

PROVENIENZA: La società esecutata è divenuta proprietaria dei beni pignorati in forza dei seguenti atti: per una porzione (originario sub. 103, derivante dal mapp. 81 sub. 1, e relativo terrazzo sovrastante), in forza di atto di compravendita del 04.05.1987, rep. 261460, a rogito del Notaio Italo Tarsia di Milano, trascritto a Milano 2 il 02.06.1987 ai nn. 43790/31835, con cui acquistava da Immobiliare VIDO S.r.l. ; per altra porzione (originario sub. 104, derivante dal mapp. 81 sub. 1), in forza di atto di compravendita del 14.06.1988, rep. 277671, a rogito del Notaio Italo Tarsia di Milano, trascritto a Milano 2 il 13.07.1988 ai nn. 55995/40460, In tale atto non veniva specificato l'acquisto

del terrazzo sovrastante; per ulteriore porzione (originari subb. 3, 4, 5 del mapp. 77, poi fusi nel sub. 41/702), in forza di atto di compravendita del 12.12.1990, rep. 9539/17270, a rogito del Notaio Angelo Biasini di Lodi, trascritto a Milano 2 il 10.01.1991 ai nn. 3574/2855 .

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.

2) Prezzo base: € **554.000,00** .

Offerta minima: € **415.500,00** pari al 75% del prezzo base .

Rilancio minimo di gara: € **5.000,00** .

5) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale: www.spazioaste.it .

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" .

LE OFFERTE DI ACQUISTO DOVRANNO ESSERE DEPOSITATE, CON LE MODALITÀ SOTTO INDICATE, ENTRO LE **ORE 13,00 DEL GIORNO 20 OTTOBRE 2025** (ANTECEDENTE A QUELLO DELLA UDIENZA DI VENDITA), INVIANDOLE ALL'INDIRIZZO PEC DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA OFFERTAPVP.DGSIA@GIUSTIZIACERT.IT.

Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente .

6) 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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 .

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso

previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf

7) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015 (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). Fatta avvertenza che successivamente alla eventuale aggiudicazione è onere dell'offerente aggiudicatario adeguare la propria posizione alle norme regolanti i rapporti tra le persone fisiche e altri soggetti diversi dalle persone fisiche con gli enti e le amministrazioni pubbliche dello Stato Italiano. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

il presentatore deve coincidere con l'offerente;

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

il numero o altro dato identificativo del lotto QUATTRO;

l'indicazione del referente della procedura;

la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (21 ottobre 2025, ore 15:00);

il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

l'importo versato a titolo di cauzione;

la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) 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. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto;**

se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

se il soggetto offerente è minorenne, 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;

se il soggetto offerente è un interdetto, un 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

se il soggetto offerente è una 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;

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

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 di identità di entrambi.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. .

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 838/2023 R.G.E. al seguente **IBAN: IT02L0569601613000015868X50**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 838/2023 R.G.E., lotto N. 4 , versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it .

8) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

9) L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

10) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito: www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di

identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di ventiquattro (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. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque (5) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori cinque (5) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

11) 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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

maggior importo del prezzo offerto;

a parità di prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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. cpc.

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

12) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) .

Le spese necessarie di trasferimento saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva .

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci sopra indicate e poi al residuo prezzo.

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 nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario di applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs 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, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

12.1) TASSAZIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO: si precisa che l'esecutato è una società che non scelto l'opzione IVA e, pertanto, il trasferimento sarà soggetto solo all'imposta di registro.

13) Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

14) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanee o per gruppi di interessati.

Maggiori informazioni presso il Custode Avv. Simona Romeo, Referente della procedura telematica e professionista delegata, con studio in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 (E-mail avvsimonaromeo@gmail.com, Tel.: 0287046197).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza tramite tutorial da parte del Gestore Telematico.

La partecipazione alla vendita e la presentazione dell'offerta implicano:

AVVOCATO SIMONA ROMEO

-la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

-l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

-la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. e secondo le modalità stabilite dal G.E in ordinanza di delega.: pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet di cui all'ordinanza di vendita/delega.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 11 luglio 2025

La professionista Delegata

Avv. Simona Romeo