

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E. Dott.ssa Flaviana Boniolo

Procedura esecutiva n. **1158/2024 R.G.E.**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. **Alessandra Croci**, c.f. CRCLSN82M50H264F, e-mail: ac@studiolegalecroci.com, pec alessandra.croci@milano.pecavvocati.it, tel. 0331/1850337, **professionista delegato alla vendita e referente** della procedura, nonché **custode giudiziario** degli immobili pignorati;

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 08/10/2025;
- vista la perizia estimativa dell'Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria;
- vista la nomina quale **gestore della vendita telematica** di **NOTARTEL S.P.A. che opererà con il proprio portale astepubbliche.notariato.it;**

AVVISA

che il giorno **15/01/2026 ore 11,00**, con collegamento al portale del gestore della vendita telematica, è fissata la **vendita telematica senza incanto asincrona ex art. 2, comma 1, lett. h) del D.M. 32/2015**, 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” per la deliberazione sulle offerte (ex artt. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente **LOTTO UNICO**:

nel Comune di Milano, Via Luigi Cagnola n. 6, piena proprietà di appartamento al piano secondo composto da un locale oltre servizi (soggiorno, cucinotto separato, camera, bagno, disimpegno) con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato.

Il bene immobile risulta censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

fg. 308 – mapp. 100 – sub. 39 – z.c. 2 - cat. A/3 – cl. 7– cons. 2 vani - r.c. € 444,15 -
via Luigi Cagnola n. 6 – piano 2-S1.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Prezzo base: € 309.000,00 (Euro trecentonove/00);

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 231.750,00 (Euro duecentotrentunosettecentocinquanta/00);

Offerte minime in aumento: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

STATO OCCUPATIVO: occupato senza titolo. Il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile.

A) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dell'esperto nominato dal Tribunale, Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria, agli atti della procedura, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica e sulla normativa applicabile, 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. 46, comma quinto DPR 380/2001 e 40, comma sesto L. 47/1985 e succ. modifiche e integrazioni).

Si precisa che a pagina 11 della perizia, paragrafo 7.2 rubricato "conformità edilizia" e paragrafo 7.3 rubricato "conformità catastale", l'esperto estimatore rileva che l'immobile non è conforme in quanto "i locali bagno e cucina sono stati spostati, con quest'ultima attualmente collocata in posizione non idonea, e che una porzione di corridoio comune è stata annessa senza che risulti alcun atto che ne legittimi l'acquisizione ...per ripristinare la regolarità occorrerà procedere con opere di modesta entità volte a riposizionare gli attacchi della cucina e a spostare la porta di ingresso in modo da escludere dalla proprietà le superfici comuni".

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 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 o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 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.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato (**€ 309.000,00**); saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato (**€ 231.750,00**).

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

D) 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). Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge (ai sensi del D.M. 227/2015 il compenso del delegato alla vendita è pari ad € 550,00 oltre accessori per aggiudicazioni fino ad € 100.000,00, ad € 825,00 oltre accessori per aggiudicazioni oltre € 100.000,00 e fino ad € 500.000,00, ad € 1.100,00 oltre accessori per aggiudicazioni oltre € 500.000,00).

E) **Entro le ore 13,00 del 14/01/2026** dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità telematiche.

F) 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 di 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@giustiziacerit.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 le ipotesi di offerta presentata da avvocato ex art. 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, D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore l’offerta sarà inammissibile, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;

- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'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 previste 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 a "Tribunale di Milano Proc. Esec. RGE 1158/2024", IBAN IT28L0623022803000046934966", 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 (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

Se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e 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 autentica da pubblico ufficiale;

c) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'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 non anteriore a 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 di identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica 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).

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato

o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura;

H) 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 D.M. 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.

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 prezzo base, ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che il professionista delegato non ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta e sempre che non 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 dell'art. 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 adesione 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 l'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. 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.

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 periodi 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;

I) 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 5 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.

J) l'aggiudicatario entro **120 giorni** dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge (DM 227/15 e succ. modifiche), esclusa la parte di prezzo eventualmente da corrispondere al creditore fondiario, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il predetto termine non è soggetto alla sospensione feriale e non è prorogabile.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario verrà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine (120 giorni) 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, d.lgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tale dichiarazione entro il termine perentorio, non prorogabile, non soggetto alla sospensione feriale, fissato per il versamento del saldo prezzo, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione versata a titolo di multa.

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo bene immobile oggetto della vendita, dandone 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.

L) 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 verranno effettuate dal professionista delegato, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta al professionista delegato o al custode giudiziario.

M) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.
Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

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

Il custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di

partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

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

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, pubblicazione sui siti internet EntieTribunali.it – Aste.Immobiliare.it – Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it – Immobiliare.it - www.trovocasa.corriere.it – www.trovoaste.corriere.it – www.legalmente.net e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it, pubblicazione su Repubblica Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

Per ulteriori informazioni in merito alla vendita contattare lo studio del professionista delegato e custode a mezzo e-mail all'indirizzo ac@studiolegalecroci.com o telefonicamente ai nn. 0331/1850337 - 3316452261-3319622138.

Si consiglia di richiedere la visita dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale e documentazione allegata.

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

Milano, lì 21/10/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Croci