

AVVOCATO SIMONA ROMEO

TRIBUNALE DI MILANO

Terza Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 181/2024 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 29 ottobre 2025, e Referente della procedura

AVVISA

che il giorno **24 febbraio 2026**, 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.doauction.it del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua 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.

L’immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 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.

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

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(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, consultabile sui siti ove è pubblicata la vendita).

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento sito in **Milano, Piazza Anita Garibaldi n.1**, posto al terzo e ultimo piano, composto da disimpegno, cucina, bagno e due camere oltre balcone.

Coerenze: Piazza Anita Garibaldi, altra UIU, parti comuni (ballatoio e cortile), altra UIU (mapp. 230), altra UIU (mapp. 227).

Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Milano, al **Foglio 413, Particella 228, Subalterno 723**, zona censuaria 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 56 m², totale aree escluse mq 55, Piazza Anita Garibaldi n.1, piano 3, Rendita Catastale € 278,89.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile risulta occupato da uno degli esecutati.

ONERI CONDOMINIALI: Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI: certificazioni non fornite.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): scaduto in data 23/10/2019.

SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data anteriore all' 1 settembre 1967. Il sottotetto è stato recuperato ad uso abitativo nel 2008 in forza di Super DIA prot. N. 480825 del 03/07/2008 e successive varianti n. 471057 del 16/06/2009 e DIA per la realizzazione di balconi del 13/10/2009, prot. n. 765026000.

La relazione di stima (pag. 14) evidenzia difformità edilizie catastali consistenti in diversa posizione di una finestra da tetto e lievi difformità nelle misure interne. Tali difformità sono risultate sanabili. Il perito ha stimato i costi di regolarizzazione, a carico dell'aggiudicatario, in € 3.216,00, importo già decurtato dal valore di stima per la determinazione del prezzo base. Si invita a consultare integralmente la perizia, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni

AVVOCATO SIMONA ROMEO

rispettivamente dall'atto di trasferimento dell'immobile o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Gianfranco Benedetti del 21.04.2010, rep. n. 26434/7375, trascritto a Milano 1 in data 23.04.2010, reg. gen. 23241 e reg. part. 14817.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Prezzo base: **€ 113.000,00**. Offerta minima **€ 84.750,00** pari al 75% del prezzo base. Rilancio minimo **€ 2.000,00**.
- 3) 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.doauction.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 **23 FEBBRAIO 2026** (ANTECEDENTE A QUELLO DELLE OPERAZIONI 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.

- 4) 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, ovverosia 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.

5) 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 dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;
- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a € 84.750,00;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO/TRN 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

AVVOCATO SIMONA ROMEO

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;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge. 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 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. 181/2024 R.G.E. al seguente **IBAN: IT88V0569601613000016472X72**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 181/2024 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’inizio delle operazioni di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’inizio delle operazioni 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. Il bollo può essere pagato sul portale dei

AVVOCATO SIMONA ROMEO

servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

6) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

7) L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

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

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.doauction.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 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. 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.

9) L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti elementi (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

AVVOCATO SIMONA ROMEO

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.

10) 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; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, e la quota di compenso spettante al professionista delegato (come indicatagli dallo stesso professionista).

Le spese necessarie al trasferimento saranno comunicate all'aggiudicatario dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

L'aggiudicatario dovrà 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.

11) 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.

12) 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.

Maggiori informazioni presso il Custode e Professionista Delegato, Referente della procedura telematica, Avv. Simona Romeo, con studio in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 (E-mail: avvsimonaromeo@gmail.com, Tel.: 02.87046197).

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

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

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

AVVOCATO SIMONA ROMEO

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- 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.

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

Milano, 13 novembre 2025

La Professionista Delegata

Avv. Simona Romeo