

**N. 871/2024**

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 871/2024

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ ASINCRONA**

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

L'Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana, 3, email [astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it](mailto:astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it), professionista delegato e custode giudiziario;

- Visto il provvedimento del G.E. in data 22/11/2025;

**AVVISA**

che il giorno **04/03/2026**, alle ore **11,00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, Via Fontana 3, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** - con collegamento al portale del gestore delle vendite designato **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA** che opererà con il proprio portale <https://www.astetelematiche.it/>, del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, 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**, relativamente al seguente lotto unico:

- In Comune di **Milano, Via Francesco Brioschi 96**, compendio immobiliare costituito da fabbricato principale composto da due ampie autorimesse con annessi locali accessori e due piccoli corpi di fabbrica staccati ad uso autorimessa, carrozzeria, officina riparazioni, autolavaggio, depositi, spogliatoio, ufficio e servizi, con annessa adiacente area cortilizia pertinenziale.
  - a) Il compendio sviluppa una superficie linda di circa 1.953,00 mq commerciali.
  - b) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia del Dott. Massimo Madaschi in data 20/05/2025, da intendersi qui integralmente riportata e alla quale va fatto riferimento per ogni ulteriore informazione.
  - c) **SI FA PRESENTE CHE TRA LA DATA DELLA PERIZIA E LA DATA DELLA VENDITA IL COMPENDIO IMMOBILIARE POTREBBE ESSERE STATO OGGETTO DI MODIFICHE, DANNEGIAMENTI E/O ASPORTI, PERTANTO LO STATO DI FATTO DI PERIZIA POTREBBE NON COINCIDERE CON LO STATO DI FATTO EFFETTIVO.**
  - d) Gli immobili sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), come segue:

- i) Foglio **579**, mappali **147, 148, 149 e 546, graffati** Via Francesco Brioschi n. 96, piano T, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita catastale euro 25.676,17
- ii) **Coerenze in sol corpo (perizia pag. 3 § 1.3):**
- Proprietà di terzi ai mapp. 523, 136, 138, 141 e 143; proprietà di terzi mapp. 145; proprietà di terzi mapp. 167, 163 e 160; proprietà di terzi mapp. 120
- e) **Giudizio di conformità** urbanistico-edilizia e catastale (pag. 10 e ss. della perizia, § 7 e ss. cui si rimanda per una completa descrizione):

- i) *La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata in data antecedente all'1.09.1967... Seguono in perizia le pratiche edilizie cui si rimanda per una più completa descrizione e cognizione.*
- ii) **(§ 7.2, p. 13 della perizia) SINTESI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

*Dalla descrizione del compendio immobiliare si evince che lo stesso è costituito da più corpi di fabbrica, a tale proposito si osserva che le varie irregolarità edilizie riscontrate, come sopra descritte, sarebbero oggetto di diversi procedimenti autorizzativi in sanatoria (CILA o Permesso di Costruire), ciascuno dei quali sarebbe oggetto di singole sanzioni amministrative. In considerazione del fatto che i vari corpi di fabbrica formano il compendio immobiliare, ritengo che per ricondurlo alla conformità edilizia potrà essere redatto un unico procedimento autorizzativo quale il Permesso di Costruire in Sanatoria in cui sono ricomprese tutte le difformità sia esterne che interne. Di seguito si riporta una stima dei costi:*

- *Costo minimo stimato della sanzione amministrativa €. 516,00, salvo conguaglio.*
- *Costo stimato delle prestazioni professionali (pratica edilizia per Permesso di Costruire in Sanatoria) €. 5.000,00 oltre oneri di legge.*
- *Costo stimato €. 38.000,00 oltre IVA con esclusione degli oneri di discarica per ricondurre il corpo di fabbrica "H" ad una tettoia che comporta la demolizione del muro di tamponamento perimetrale, pareti divisorie interne, impianti, serramenti esterni ed interni, servizio igienico, ecc..*
- *Costo stimato €. 1.000,00 oltre IVA con esclusione degli oneri di discarica per demolizione completa del manufatto "M",*
- *Costo stimato €. 4.500,00 oltre oneri di legge per prestazioni professionali (documentazione strutturale redatta da Ingegnere, direzione lavori, prestazioni di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione nonché responsabile dei lavori).*

iii) **(§ 7.3, p. 13 della perizia) Conformità catastale**

*Non è possibile attestare la conformità catastale a seguito delle irregolarità edilizie evidenziate nel paragrafo precedente; pertanto dopo il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria si dovrà procedere all'aggiornamento della mappa catastale presso la Sezione Terreni dell'Agenzia del Territorio di Milano e conseguentemente all'aggiornamento catastale presso la Sezione Fabbricati.*

- *Costo stimato delle prestazioni professionali per aggiornamento Tipo Mappale alla Sezione Terreni €. 1.500,00 oltre diritti catastali e oneri di legge.*
- *Costo stimato delle prestazioni professionali per aggiornamento catastale con pro-*

*cedura DOCFA alla Sezione Fabbricati €. 800,00 oltre diritti catastali e oneri di legge.*

- g) Per le spese condominiali (pag. 10 perizia, § 6), l'esperto segnala che non ci sono spese condominiali arretrate.
- h) Il bene è sprovvisto di APE/ACE.
- i) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).
- j) 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, apparenti e non apparenti. 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).
- k) 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 e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- l) **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.
- m) Per ciascun Lotto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sotto indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sotto determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- n) Le informazioni sul **regime fiscale** cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. **In particolare, s'informa fin d'ora che la vendita di cui al presente avviso è costituita da cessione di fabbricato strumentale per natura che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, effettuata da parte di impresa non costruttrice e che, pertanto, l'esecutato è stato invitato ad esprimere ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter, d.P.R. 633/1972 se intende optare per l'imponibilità della vendita a IVA o a**

**Registro. La cessione sarà quindi soggetta all'una o all'altra tipologia d'imposta in base alla dichiarazione dell'esecutato, secondo i seguenti schemi alternativi:**

**15) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice, senza esercizio di opzione IVA \* (5) (6)**

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	3% (con il minimo di € 200)
- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

**16) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA \* (8)**

- IVA:	22%	- <u>CON REVERSE CHARGE</u> se l'acquirente è soggetto passivo Iva
- Imposta di registro:	€ 200	
- Imposta ipotecaria:	3% (con il minimo di € 200)	
- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)	
- Imposta di bollo:	€ 230	
- Tassa ipotecaria:	€ 35	
- Voltura catastale:	€ 55	

- o) 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); non saranno invece cancellate le seguenti formalità, **non pregiudizievoli per il futuro aggiudicatario (v. perizia a pag. 9, § 5.1):**
  - i) Trascrizione n. 26469/16745 del 7.5.2020 domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Milano in data 6.5.2020 rep. 6052020, Revoca atti soggetti a trascrizione n. 18423/8519 del 21.05.2020 A favore: \*\*\* con sede in \*\*\* C.F. \*\*\* Contro: \*\*\* con sede in \*\*\* C.F. \*\*\* proprietà 1/1 Beni: Fg. 579, Mapp. 147,148,149, 546 graffati tra loro, Sub. //, Z.C. 2, cat. D/8, R.C. €. 2576,17
  - ii) Trascrizione n. 29249/18423 del 21.05.2020 domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Milano in data 6.5.2020 rep. 6052020, Revoca atti soggetti a trascrizione per rettifica della nota in data 7.5.2020 n. 26469/16745, A favore: \*\*\* con sede in \*\*\* C.F. \*\*\* Contro: \*\*\* con sede in \*\*\* C.F. \*\*\* e \*\*\* con sede in \*\*\* C.F. \*\*\* Beni: Fg. 579, Mapp. 147,148,149, 546 graffati tra loro, Sub. //, Z.C. 2, cat. D/8, R.C. €. 2576,17.
- p) 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.
- q) Stato occupativo dell'immobile (perizia a pag. 5, § 3): l'immobile è **occupato dalla parte esecutata quindi giuridicamente libero.**

**Prezzo base:**

**€ 1.156.000,00 (Un milione Centocinquantaseimila/00).**

**Offerta minima:**

**€ 867.000,00 (Ottocento sessantasettemila/00).**

○○○ ○○○ ○○○

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. **Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** dovranno essere

- depositate le offerte di acquisto;
2. 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.
  3. 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).
  4. **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).
  5. L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art. 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
    - a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale 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);
    - 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 l’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);
    - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l (elle);
    - n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
    - o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento;
      - 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

dization;

- Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: “**PROC. ESEC. IMM.RE N. 871/2024 R.G.E.**”, codice IBAN: **IT15N0569601613000016784X93**, per un importo pari al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto, e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accreditamento in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**;

6. 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;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

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, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) se l'offerta è formulata **da più persone**, **COPIA ANCHE PER IMMAGINE DELLA PROCURA NOTARILE RILASCIATA DAGLI ALTRI OFFERENTI AL SOGGETTO CHE EFFETTUA L'OFFERTA, PER ATTO PUBBLICO O SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA E COPIA DEI LORO DOCUMENTI D'IDENTITÀ**;
- f) se l'offerta è presentata da **AVVOCATO**, copia, anche per immagine, della **PROCURA SPECIALE NOTARILE** rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 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 delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso.

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

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

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di dogianza 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

9. **in caso di unica offerta:**

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

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

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

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

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

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche

ed esaminate le offerte, dell’istanza di assegnazione se presente.

La gara sull’offerta più alta avrà durata di **24 ORE** a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell’importo minimo stabilito dal presente 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**.

11. Nell’ipotesi in cui l’avvocato abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell’ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all’assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell’istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

12. Il pagamento del prezzo, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell’aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge – (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), sarà depositata, dedotta la cauzione, sul conto corrente come sopra indicato e intestato a: **“PROC. ESEC. IMM.RE N. 871/2024 R.G.E.”**. Tutti gli importi saranno comunicati all’aggiudicatario dal professionista delegato entro 10 giorni dall’aggiudicazione, detratto l’importo per cauzione già versato. Nello stesso termine e sempre a pena di decadenza dovrà essere consegnata al Professionista delegato la dichiarazione antiriciclaggio di cui all’art. 585 IV comma c.p.c..

Il suddetto termine di **120 giorni** dall’aggiudicazione per il deposito del saldo prezzo, spese e della dichiarazione antiriciclaggio è **perentorio e a pena di decadenza**, **NON** è soggetto a sospensione feriale dei termini e **non potrà essere in nessun caso prorogato**.

Nello stesso termine, dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta del-

l'avvenuta operazione a saldo.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio di questi 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) e la dichiarazione antiriciclaggio.

13. 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.
14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, **tenuto presente quanto già specificato al punto n) a pag. 3.**
15. 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.

**16. 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 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.

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

### **PUBBLICITÀ**

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> ;
2. pubblicazione sui quotidiani **Repubblica Milano e Metro Milano**, nonché su **Corriere Lombardia e Leggo**;
3. pubblicazione sui siti internet [www.entetribunali.kataweb.it](http://www.entetribunali.kataweb.it) , [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) , <https://venditepubblichenotarili.notariato.it> , [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e nella sezione annunci del sito <https://annunci.repubblica.it/lista/italia/immobi>

liare e <https://www.avvisinotarili.notariato.it> ; nonché sui siti internet [www.trovocasa-corriere.it](http://www.trovocasa-corriere.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) ;

4. affissione di un cartello VENDESI.
- 2) Le richieste di visita devono essere effettuate sul portale vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> , “affina la ricerca”, inserendo nella apposita tendina “Tribunale di Milano” e nei campi “procedura: N. 871” “anno: 2024”
- 3) Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo email [astegiudiziarie@avvocatogilberti.it](mailto:astegiudiziarie@avvocatogilberti.it) o al n. telefonico 02 5511474, dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

Milano, lì 01/12/25

Il Professionista Delegato

Avv. Michele Giliberti