

*Avvocato Laura Chillè  
Via Uberto Visconti di Modrone 8/10  
02/97132480  
e-mail: laurachille@hotmail.it  
PEC: laura.chille@milano.pecavvocati.it*

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Esecuzione RGE n. 111/2025**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Carlo Stefano Boerci**

**Professionista Delegato alla vendita e custode: Avv. Laura Chillè**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ ASINCRONA**

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

**GARDANT LIBERTY SERVICING SPA**

contro

**Indicazione omessa: D.Lgs. 30.06.2003 n.196, art.174 9° comma**

\*\*\*\*\*

L'Avv. Laura Chillè, con studio in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone 8/10, tel. 0297132480, email laurachille@hotmail.it, Professionista Delegato; - vista l'ordinanza del G.E. in data 15.07.2025;

AVVISA

che il giorno **27.01.2026 alle ore 14:00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite designato **ASTALEGAL.NET SPA** e tramite il sito web dedicato <https://www.spazioaste.it> -, dei seguenti beni immobili, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, liberi 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 1**:

a) In Comune di **Bollate, Via IV Novembre 92**, consistente in un **edificio con varie unità ai piani terra, primo, secondo e terzo**, con parti comuni ubicate nelle scale F3-F4-F5 all'interno di ampio complesso a destinazione principalmente terziaria – artigianale.

Si tratta di varie unità di cui alcune a destinazione magazzino, delle quali solo una attiva anche se non ultimata; una in pessime condizioni e l'altra al rustico. Vi sono poi varie unità a destinazione catastale ufficio ma urbanisticamente assimilate a laboratori; di queste unità solo una risulta ultimata e funzionante.

Le unità inserite nel Lotto 1 sono in tutto nove. Di queste 3 hanno destinazione Magazzino e sono al piano terra, le altre 6 hanno destinazione Ufficio artigianale industriale e sono poste ai piani 1-2-3 con accesso da 3 scale distinte.

Il complesso ha una rete viaria interna e possibilità di parcheggi, anche in prossimità degli immobili.

L'edificio si presenta in buone condizioni esterne e interne dove ultimato.

Alcune parti esterne sono da completare e andranno completate anche molte parti comuni. Tutte le unità di questo lotto sono da completare, con ipotesi di costi diversi per le varie unità.

In particolare uno dei tre magazzini al piano terra presenta un forte stato di degrado con infiltrazioni d'acqua che ne compromettono anche parti strutturali.

Per il resto occorre ultimare le partizioni interne e gli impianti oltre che, ovviamente le finiture. I costi parametrici per ogni unità sono esposti in perizia (cfr. allegato 9), e sono da intendersi indicativi ai fini di una corretta stima e non di dettaglio.

L'edificio è realizzato in cemento armato con copertura in parte piana in parte con volta a botte.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è da completare.

In particolare:

**CORPO: A**

Ampio locale magazzino al piano terra. Il locale si presenta al rustico con problematiche strutturali nel solaio di copertura che presenta anche problemi di infiltrazione d'acqua. Inoltre si segnala che manca una parte di tamponatura esterna lato ingresso, mancano i locali bagno presenti nella planimetria catastale; è presente un collegamento diretto con il sub. 19 (vedi corpo C). La superficie commerciale misura 338,00 m<sup>2</sup> e altezza 5,70 m.

**Dati Identificativi:** fg. 56 part. 159 sub. 8, dati classamento: cat. C/2 classe 7 consistenza 330 m<sup>2</sup> sup. cat. 344 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 344 m<sup>2</sup>) R.C. 749,90, Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano T; Dati derivanti da: Variazione del 25/11/2009 – Pratica MI1077583 del 25/11/2009 Fraz. e Fus., ultimazione lavori (n. 230492.1/2009).

**Coerenze:** Magazzino: strada interna mappale 13; altra U.I.U.; sub. 19 e cortile di pertinenza.

#### **CORPO: B**

Ampio locale magazzino al piano terra. Il locale si presenta al rustico, anche se rispetto agli altri magazzini qui c'è la pavimentazione industriale. Mancano i locali spogliatoio, ripostiglio e bagno presenti nella planimetria catastale. La superficie commerciale misura 162,00 m<sup>2</sup> e altezza 4,30 m.

**Dati Identificativi:** fg. 56 part. 159 sub. 18, dati classamento: cat. C/2 classe 7 consistenza 154 m<sup>2</sup> sup. cat. 169 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 169 m<sup>2</sup>) R.C. 349,95, Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano T; Dati derivanti da: Variazione del 17/11/2011 – Pratica MI1278556 del 17/11/2011 ampliamento diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 542922.1/2011).

**Coerenze:** Magazzino: Altra U.I.U.; altra U.I.U.; scala comune e strada interna mappale 13; altra U.I.U.

#### **CORPO: C**

Ampio locale magazzino al piano terra. Il locale si presenta al rustico. Mancano i locali spogliatoio e bagno presenti nella planimetria catastale; è presente un collegamento diretto con il sub. 8 (vedi corpo A). La superficie commerciale misura 202,00 m<sup>2</sup> e altezza 4,30 m.

**Dati Identificativi:** fg. 56 part. 159 sub. 19, dati classamento: cat. C/2 classe 7 consistenza 162 m<sup>2</sup> sup. cat. 188 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 188 m<sup>2</sup>) R.C. 368,13, Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano T; Dati derivanti da: Variazione del 17/11/2011 – Pratica MI1278556 del 17/11/2011 ampliamento diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 542922.1/2011).

**Coerenze:** Magazzino: sub.8; sub. 18; strada interna mappale 13; scala comune e cortile di pertinenza.

#### **CORPO: D**

Ampio locale al piano primo con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura “assimilato industriale artigianale ufficio”. Il locale si presenta al rustico. Mancano le ripartizioni interne di un locale ufficio e dei bagni presenti nella planimetria catastale; si segnala che nella scheda catastale e nella pratica edilizia è stata spostata la porta d’ingresso, rinunciando a un locale ripostiglio. È presente un ampio terrazzo di circa 136,00 m<sup>2</sup>; si segnala che nella scheda catastale il terrazzo è di dimensioni inferiori. La superficie commerciale misura 238,00 m<sup>2</sup> considerando la superficie del terrazzo al 30%.

**Dati Identificativi:** fg. 56 part. 159 sub. 20, dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 9 vani sup. cat. 203 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 203 m<sup>2</sup>) R.C. 2.602,94, Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 1; Dati derivanti da: Variazione del 17/11/2011 – Pratica MI1278556 del 17/11/2011 ampliamento diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 542922.1/2011).

**Coerenze:** Magazzino: strada interna mappale 13; scala comune e tetto u.i.u. sottostante; sub. 12 e tetto u.i.u. sottostante.

#### **CORPO: E**

Ampio locale al piano terzo, con accesso dal piano secondo, con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura “assimilato industriale artigianale ufficio”. L’ingresso è al secondo piano dove si trova la scala per accedere al terzo piano. Al terzo piano il locale si presenta al rustico, bella la copertura a botte in legno lamellare. Manca il muro di separazione con il sub. 702 e le ripartizioni interne. La scala per accedere al piano misura circa 5,00 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale misura 118,00 m<sup>2</sup>.

**Dati Identificativi:** fg. 56 part. 159 sub. 701, dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 5,5 vani sup. cat. 134 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 134 m<sup>2</sup>) R.C. 1.590,69, Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 2-3; Dati derivanti da: Variazione del 05/09/2012 – Pratica MI0660521 del 05/09/2012 diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 69431.1/2012).

**Coerenze:** Magazzino: strada interna mappale 13 e ascensore comune; tetto u.i.u. sottostante; sub. 702; tetto u.i.u. sottostante.

## **CORPO: F**

Ampio locale al piano primo con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura “assimilato industriale artigianale ufficio”. Il locale si presenta al rustico. Mancano le ripartizioni interne dei bagni presenti nella planimetria catastale; fa parte del bene anche il lastrico solare (terrazzo piano) ubicato al piano terzo. Il terrazzo misura circa 166,00 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale misura 257,00 m<sup>2</sup> considerando la superficie del terrazzo al 30%.

**Dati Identificativi:** fg. 56 part. 159 sub. 21, dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 8 vani sup. cat. 193 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 193 m<sup>2</sup>) R.C. 2.313,73, Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 1-2; Dati derivanti da: Variazione del 17/11/2011 – Pratica MI1278556 del 17/11/2011 ampliamento diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 542922.1/2011).

**Coerenze:** Magazzino: tetto u.i.u. sottostante su due lati; strada interna mappale 13; cortile sottostante.

## **CORPO: G**

Ampio locale al piano terzo, con accesso dal piano secondo, con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura “assimilato industriale artigianale ufficio”. L'ingresso è al secondo piano dove si trova la scala per accedere al terzo piano. Al terzo piano il locale si presenta al rustico, bella la copertura a botte in legno lamellare. Manca il muro di separazione con il sub. 701 e le ripartizioni interne. La scala per accedere al piano misura circa 9,00 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale misura 116,00 m<sup>2</sup>.

**Dati Identificativi:** fg. 56 part. 159 sub. 702, dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 5 vani sup. cat. 133 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 133 m<sup>2</sup>) R.C. 1.446,08, Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 2-3; Dati derivanti da: Variazione del 05/09/2012 – Pratica MI0660521 del 05/09/2012 diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 69431.1/2012).

**Coerenze:** Magazzino: sub. 701; tetto u.i.u. sottostante; strada interna mappale 13 e ascensore comune; tetto u.i.u. sottostante.

## **CORPO: H**

Ampio locale al piano secondo con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura “assimilato industriale artigianale ufficio”. Il locale si presenta al rustico. È presente un ampio terrazzo di circa 86,00 m<sup>2</sup>.

Si segnala un passaggio di collegamento con il sub. 23. La superficie commerciale misura 139,00 m<sup>2</sup> considerando la superficie del terrazzo al 30%.

**Dati Identificativi:** fg. 56 part. 159 sub. 22, dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 5 vani sup. cat. 123 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 123 m<sup>2</sup>) R.C. 1.446,08, Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 2; Dati derivanti da: Variazione del 17/11/2011 – Pratica MI1278556 del 17/11/2011 ampliamento diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 542922.1/2011).

**Coerenze:** Magazzino: strada interna mappale 13; scala comune e tetto u.i.u. sottostante; sub. 23; tetto u.i.u. sottostante.

#### **CORPO: I**

Ampio locale al piano secondo con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura “assimilato industriale artigianale ufficio”. Il locale si presenta al rustico. Si segnala un passaggio di collegamento con il sub. 22. La superficie commerciale misura 102,00 m<sup>2</sup>.

**Dati Identificativi:** fg. 56 part. 159 sub. 23, dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 4 vani sup. cat. 104 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 104 m<sup>2</sup>) R.C. 1.156,86, Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 2; Dati derivanti da: Variazione del 17/11/2011 – Pratica MI1278556 del 17/11/2011 ampliamento diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 542922.1/2011).

**Coerenze:** Magazzino: sub. 22; tetto u.i.u. sottostante; scala comune e strada interna mappale 13; strada interna mappale 13 e tetto u.i.u. sottostante.

b) Le unità immobiliari sviluppano una superficie lorda commerciale omogeneizzata di circa 1674,00m<sup>2</sup> circa, computando i terrazzi al 30%;

c) Per le caratteristiche degli immobili, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama integralmente la perizia dell'Ing. Giuseppe Caminito, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sotto indicati.

**Certificazioni energetiche:** Per tutte le unità non risulta alcuna certificazione energetica (immobili al rustico e privi di impianto di termico).

**Certificazioni di conformità degli impianti:** L'unica unità con impianti funzionanti è quella relativa ad altro lotto. Le certificazioni, probabilmente presenti, visto il particolare uso dell'immobile, non sono state mostrate.

**Certificazioni di idoneità statica:** Non richiesta.

d) **Verifica Urbanistica, Edilizia e Catastale** (pag. 30 e ss. della perizia): La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967 (1988).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bollate (MI) in Tessuto edificato a prevalente destinazione terziaria e produttiva e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: fascia di rispetto della ferrovia DPR 753/1980 art. 49 e rispetto degli elettrodotti aerei.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune** (pag. 31 e ss. della perizia):

Concessione Edilizia n. 107/88 del 18/07/1988

Concessione Edilizia n. 186/99 del 15/10/1989

Permesso di Costruire parzialmente in sanatoria n. 264/07 Pratica SUAP 120/07 del 25/10/2007

Permesso di Costruire n. 275/08 pratica SUAP n. 177/08 del 30/12/2008 (variante essenziale alla SUAP 120/07)

Permesso di Costruire n. 162/09 Pratica SUAP n. 190/09 del 25/09/2009 (variante essenziale alla SUAP 177/08)

Permesso di Costruire n. 147/10

SUAP 60/2012

SUAP 61/2012

Agibilità/abitabilità non presente (tutte le unità tranne una sono al rustico).

**Conformità edilizia:** Al sopralluogo tutti i beni del Lotto risultavano al rustico.

Gli abusi consistono in opere non ultimate: mancano divisioni interne e tutta la parte impiantistica e di finitura è da eseguire.

Sono sanabili mediante: presentazione di nuova pratica di SCIA in parziale sanatoria e completamento opere e richiesta di agibilità finale.

**Conformità catastale:** al sopralluogo le unità non sono ultimate. Se si completassero con le divisioni previste in progetto le schede sarebbero valide, altrimenti dovrebbero essere aggiornate.

Sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuove schede in base a quanto realizzato.

**Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori**

**approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.**

e) Per le spese condominiali arretrate, (pag. 29 della perizia), si rileva:

i) Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

CORPO	SUBALTERNO	MILLESIMI
A	8	11,62
B	18	5,71
C	19	6,36
D	20	6,53
E	701	4,53
F	21	6,87
G	702	4,52
H	22	4,16
I	23	3,51

La somma di questi millesimi equivale a circa il 94% dei millesimi di tutti gli immobili intestati all'esecutata, che oltre a queste 9 unità possiede anche un'altra unità che fa parte di altro lotto.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate e sono riferite alla totalità dei subalterni.

**Risultano spese condominiali non pagate.**

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

ii) In ogni caso, si segnala che, a norma dell'art. 63 disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", pertanto **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., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati;**

f) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (**che deve intendersi qui per intero**

**richiamata e trascritta).** 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 l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

g) **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.

h) 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.

i) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

l) 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

m) Stato occupativo dell'immobile: **il bene risulta GIURIDICAMENTE LIBERO.**

ooo ooo ooo

**PREZZO BASE:**

**€ 512.000,00 (CINQUECENTODODICIMILA/00).**

**OFFERTA MINIMA:**

**€ 384.000,00 (TRECENTOOOTTANTAQUATTROMILA/00).**

ooo ooo ooo

**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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, 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 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 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: "PROC. ESEC. IMM. RGE 111/2025", codice IBAN: IT19Z0569601613000016535X38, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito 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, del codice fiscale dell'offerente e/o del permesso di soggiorno in corso di validità. 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, o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se 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, oltre alla copia del documento di identità del legale rappresentante.
- 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 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 come indicato sul portale delle vendite pubbliche,

(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  $\frac{1}{4}$  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 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 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.

#### **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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione 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. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

**Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio, NON soggetto a sospensione feriale e NON prorogabile e si applica anche alla consegna al Delegato della dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c., cosicché, se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa.**

Nello stesso termine, dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la

ricevuta dell'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, 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, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del saldo prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

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, anche in base alla tipologia di acquisto.

15. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, 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.

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo email [laurachille@hotmail.it](mailto:laurachille@hotmail.it) o al n. telefonico 0297132480, dalle ore 9,30 alle ore 13:00. Per la visita dell'immobile, contattare il custode Avv. Laura Chillè ai medesimi recapiti.

**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 seguenti siti internet: EnteTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano;
3. pubblicazione sui seguenti siti internet [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) - [www.trovoaste.corriere.it](http://www.trovoaste.corriere.it) - [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.

Milano, 03.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Chillè

