

AVV. GIULIA ORSOLA MININI
PIAZZA CASTELLO N° 1
20121 - MILANO
TEL. 02.76.01.19.35 - FAX 02.89.09.37.97
EMAIL:
AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI R.G.E. 1463/19 + 1774/19**
promossa da
SIRIO NPL S.r.l. e per essa Prelios Credit Solutions S.p.a.
contro
- debitori esecutati –
(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D. Lgs n. 196/2003)

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA “ASINCRONA”
5 MARZO 2026 ORE 15
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegata alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell’immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata:

- vista l’ordinanza di delega del Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott. Carlo Stefano Boerci in data 2 luglio 2025;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la relazione di stima agli atti dell’Arch. Francesca Bavestrelli in data 22 febbraio 2022 e l’integrazione in data 3 febbraio 2023;

AVVISA

che si procederà alla vendita senza incanto con modalità **ASINCRONA TELEMATICA** dei seguenti immobili siti in **MILANO (MI), VIA RIPAMONTI n. 549.**

LOTTO N. 1/B

CORPO G:

unità immobiliare composta da piano terra a destinazione deposito e lavanderia, con accesso da loggia comune e scala esterna che porta al piano cantinato; al piano primo abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e loggia con accesso da scala esterna.

N.B. Allo stato attuale i locali al piano terreno sono usati come ufficio.

Identificata al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: **foglio 685, particella 75, subalterno 1**, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) zona cens. 3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 111, totale escluse aree scoperte mq. 111, rendita € 271,14, piano T-1-S;

Coerenze a corpo (da nord in senso orario)

Della cantina: terrapieno su quattro lati

Del piano terra: area mapp. 97 foglio 9, area mapp.97, altra unità sub. 2 area mapp.97, area mapp.97

Del piano primo: area mapp.97 sui quattro lati

CORPO H:

Autorimessa sita al piano terra contigua all’immobile del corpo D, con accesso dalla loggia.

N.B. Allo stato l’autorimessa è usata come ufficio.

identificata al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: **foglio 685, particella 75, subalterno 2**, categoria C/6 (autorimessa), zona cens. 3, classe 2, consistenza 17 mq., superficie catastale totale mq.21, rendita €45,65;

Coerenze a corpo (da nord in senso orario): altra unità sub.1, area al mapp.97, area mapp.97, portico sub.1.

CORPO T:

terreno di consistenza mq. 27.551,00, con alcune parti coperte da autobloccanti, altre da vaseria (ulteriori dettagli sulla perizia del dott. Luca Toschi).

Sull'area identificata al mapp. 97 insiste **edificio residenziale, con quattro unità abitative, edificato in forza di pratica edilizia protocollata. Il fabbricato non è stato ultimato e risulta ancora allo stato rustico e non risulta accatastato.**

Il fabbricato a forma di doppia C è composto da piano terra abitabile, piano sottotetto senza permanenza di persone con terrazze, piano interrato destinato a cantina; i quattro corpi di fabbrica sono uniti da alti porticati. Al piano terra sono previsti quattro box.

Superficie residenziale dichiarata nelle concessioni edilizie: mq. 488,31 Volume residenziale dichiarato nelle concessioni edilizie: mc 1.464,930.

identificato al catasto terreni Comune di Milano come segue: **foglio 685, particella 97**, prato marc, classe 1, superficie mq.27.551, reddito dominicale €377,07, reddito agrario 270,35;

Coerenze a corpo (da nord in senso orario)

Terreni al mapp.685: mapp.95; roggia misericordia; Via sant'Araldo; mappali 72 e 90.

PROVENIENZA: atto di donazione del 31.07.2006 rep. n. 177257/19940 a firma Notaio Nicola Rivani Farolfi di Milano, trascritto a Milano 1 il 3.08.2006 ai nn. 65118/37450.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili risultano LIBERI da stati opponibili all'aggiudicatario; allo stato sono occupati da attività commerciale floro-vivaistica.

CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Certificato di Destinazione Urbanistica

La scrivente ha richiesto all'Ufficio urbanistica di Milano copia del Certificato di destinazione Urbanistica aggiornato rispetto a quello in atti ricevuto in data 23.12.2020 R.I. 1199/2020.

Lo sportello Unico per l'Edilizia ha inviato in data 7 novembre 2025 il certificato di destinazione urbanistica aggiornato R.I. n. 917/2025 per il **foglio 685 mappale 97** dal quale si evidenzia che: *in base al Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14.10.2019, divenuta esecutiva a far tempo dal 5.2.2020 (pubblicazione sul B.U.R.L n. 6 – Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di approvazione definitiva) e successivi aggiornamenti, risulta individuato come segue:*

_ Piano delle Regole:

- nella tavola (R.02) “Indicazioni urbanistiche”, all'interno delle aree sottoposte alla normativa dei Parchi Regionali e PLIS di cui all'art. 35 delle N.d.A. del P.d.R. comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, regolate dall'art. 35 e dall'art. 12 delle N.d.A. del P.d.S. e sottoposte alla disciplina di detto Parco – nei territori agricoli e verde di cintura urbana – ambito dei piani di cintura urbana (Art. 26, NTA del PTC).

Sono fatte salve le disposizioni delle norme transitorie e finali di cui al Titolo V delle N.d.A. del P.d.R..

- nella tavola (R.01) “Fattibilità geologica e idraulica”, negli ambiti di fattibilità geologica e idraulica e ricade nella classe III di fattibilità geologica – Fattibilità con consistenti limitazioni, di cui all'art. 45 delle N.d.A. del P.d.R. – classe IIIc – aree a bassa soggiacenza della falda (<

5m) (art. 45.5) più classe **IIId**, aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche (art. 45.6).

- nella tavola (R.06) “**Vincoli di tutela e salvaguardia**”, tra le zone sottoposte ad un regime di limitazione all’edificazione e a verifiche sovraordinate – **vincoli di tutela e salvaguardia** di cui all’art. 36 delle predette N.d.A. del P.d.R., in ambiti interessati da **beni paesaggistici** (Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004, Parte Terza) – complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1.c-d), **parchi** (ambiti sottoposti a tutela per legge – art. 142.1.f), nonché **ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale** – **indirizzi e prescrizioni** (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP 2014) – ambiti di rilevanza paesaggistica (art. 26 – Prescrizioni: a-c), N.d.A. PTCP).
- nella tavola (R.08) “**Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea**”, tra le **aree sottoposte a vincoli aeroportuali** di cui al Titolo IV – Capo IV ed all’allegato 4 delle predette N.d.A. del P.d.R., in ambiti interessati da **delimitazione ostacoli aeroporto di Milano Linate** (art. 41.2 delle N.d.A. del P.d.R.) – quote altimetriche – **Superficie Orizzontale Esterna (SOE)** (art. 41.2.a), nonché da **pericoli per la navigazione aerea aeroporto di Milano Linate** (art. 41.3 delle N.d.A. del P.d.R.), oggetto di limitazioni di alcune attività e/o costruzioni riguardanti: discariche (art. 41.3.a); altre fonti attrattive di fauna selvatica (art. 41.3.b), impianti eolici - incompatibilità assoluta (art. 41.3.h).
- nella tavola (R.09) “**Reticolo idrografico**”, in piccola parte nell’ambito del **Reticolo Idrografico e Area Portuale** di cui al Titolo IV – Capo VI ed all’Allegato 2 delle predette N.d.A. del P.d.R., ricadente in **fasce di rispetto di corso d’acqua esistente** – **reticolo idrico privato scoperto**.

- nella tavola (All.01) “**Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi**”, nei **componenti del paesaggio** (art. 34.1 delle N.d.A. del P.d.R.) tra le aree di valorizzazione del paesaggio dei parchi regionali e del paesaggio agrario (art. 34.1.b delle N.d.A. del P.d.R.) – ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, in ambiti nei quali è attribuita quale **giudizio sintetico prevalente** (art. 34.2 delle N.d.A. del P.d.R.), la **classe 4** di sensibilità paesaggistica alta.

Eventuali interventi edificatori sull’area in questione, sono comunque subordinati anche alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle altre disposizioni vigenti in materia. Si evidenzia infine che per gli immobili sottoposti ad un regime di limitazione all’edificazione e a verifiche sovraordinate, prevalgono comunque le disposizioni della legislazione vigente in materia e della pianificazione sovraordinata, secondo il disposto degli artt. 36.2 e 37.2 delle N.A. del P.d.R..

ULTERIORI INFORMAZIONI

Dalla documentazione disponibile presso i minutari d’archivio della scrivente Area, l’immobile risulta oggetto di vincolo ambientale e/o paesistico ai sensi della Parte Terza – Beni Paesaggistici, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 e s. m. i.), vincolo istituito con D.P.G.R. del 28.03.1984.

VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA

Si evidenzia in particolare che le aree individuate sono sottoposte alla Normativa dei Parchi regionali e del PLIS comprese nel Perimetro del Parco Agricolo SUD e sottoposte alla disciplina di detto parco nei territori agricoli di cintura urbana- ambito di cintura urbana.

Situazione urbanistica ed edilizia

Il perito ha richiesto allo Sportello Unico del comune di Milano le pratiche edilizie relative al complesso immobiliare in data 8.10.20 poi protocollata ai nn. PG.12729/21 WF.92/2021.

Pertanto per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi e per il cambio di destinazione d’uso risulta necessario procedere alla sanatoria delle seguenti unità immobiliare

Si espone pertanto un importo cumulativo che comprende spese tecniche e sanzione per le sanatorie e le variazioni catastali da € 6.000,00 a € 8.000 quindi si evidenzia il valore medio di €

7.000,00 salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

EDIFICIO 2 (abitazione custode) mapp. 75 costituito dal corpo G a destinazione residenziale e dal corpo H a destinazione autorimessa

Le planimetrie catastali depositate al NCEU in data 21.08.2002 risultano conformi ai contenuti delle tavole della Concessione Edilizia.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'unità immobiliare al piano terra non risulta conforme ai contenuti delle schede catastali in quanto è presente un bagno nel locale lavanderia e i due locali dichiarati deposito sono destinati ad ufficio.

Inoltre il locale autorimessa attualmente è destinato ad ufficio.

Non risulta possibile sanare gli abusi che non rispettano le destinazioni d'uso autorizzate pertanto per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale risulta necessario il ripristino dello stato autorizzato con rimozione dei sanitari e rubinetterie dal bagno al piano terra e rimozione con sostituzione del serramento di accesso al box per permettere ai veicoli di accedere.

I costi per l'eliminazione delle opere non sanabili possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 3.000 ed un massimo di euro 6.000 circa, pertanto si ipotizza un valore medio di € 4.500,00

EDIFICIO 5 Corpo H- mappale 74 – Centrale termica

Le planimetrie catastali depositate al NCEU in data 21.08.2002 risultano conformi ai contenuti delle tavole della Concessione Edilizia e allo stato attuale dell'immobile.

Edificio 1 Corpo T – mapp.97 (abitazione proprietario - cascina)

Nelle concessioni edilizie risulta autorizzata la costruzione di un fabbricato denominato “cascina o cascinone” di SLP mq. 488,31 con destinazione “abitazione del proprietario”.

Sull'area identificata al mapp.97 insiste edificio residenziale conforme, nella sua conformazione, a quanto dichiarato nella pratica edilizia. Il fabbricato non è stato ultimato risulta ancora allo stato rustico e non risulta accatastato.

Per ultimare la costruzione del fabbricato risulta necessario procedere a richiedere Autorizzazione paesaggistica presso il Parco SUD e successivamente protocollare pratica edilizia conforme (Permesso di Costruire o SCIA art.23 per opere di completamento) con allegata tutta la documentazione regolamentare aggiornata, oltre ai costi necessari per le opere edilizie per completare le opere. Costi che verranno evidenziati nel capitolo relativo alla stima del fabbricato.

EDIFICIO 8: Copertura pozzo di irrigazione esistente mq. 64 (fabbricato non accatastato)

L'edificio edificato sul mappale 40 risulta correttamente evidenziato sulle tavole urbanistiche della Concessione 219/2001, ma non è stato accatastato. (alla fine del capitolo verranno individuati i costi e requisiti per l'accatastamento)

ULTERIORI PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI NECESSARIE:

Come già evidenziato nel fascicolo edilizio inviato dallo Sportello unico Edilizia non sono presenti la Comunicazione di fine lavori (per gli immobili ultimati) e le dichiarazioni di conformità.

Risulta pertanto necessario, oltre alle pratiche edilizie a sanatoria evidenziate per i singoli fabbricati, predisporre Segnalazione Certificata di Agibilità con allegati tutti i documenti richiesti dagli enti preposti. Si quantifica cautelativamente un importo che comprende le spese tecniche di predisposizione della pratica, di eventuali dichiarazioni di conformità richieste, sanzioni e oneri di legge di circa € 20.000,00 salvo diverse determinazioni e/o richieste degli uffici tecnici competenti

Sulle aree precedentemente descritte sono presenti diversi manufatti che non risultano accatastati:

- le quattro serre dedicate ad esposizione e vendita site sui mappali 72 e 90;
- le serre e i tunnel siti sul mappale 90

- i tunnel siti sui mappali 59-18-40-43
- il fabbricato B (pozzo e irrigazione)

Il dl 201/2011 (decreto salva Italia) impone il definitivo accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano, al fine di attribuire anche a questa tipologia di immobili la rendita catastale, finalizzata anche al pagamento dell'Imu; inoltre nel 2016 è stata predisposta un'altra Circolare dal Collegio dei Geometri dove vengono definite le sanzioni e i requisiti per l'accatastamento dei fabbricati rurali (Allegato 34 circolare Collegio geometri)

Risulta pertanto necessario procedere all'accatastamento dei manufatti elencati pertanto si quantifica cautelativamente un importo che comprende le spese tecniche di predisposizione delle pratiche catastali, eventuali sanzioni amministrative e diritti pari a circa € 15.000,00 salvo diverse determinazioni e/o richieste degli uffici tecnici competenti.

Per la conformità urbanistica, edilizia e catastale e per qualsiasi altra informazione si rimanda alla perizia redatta dall'Arch. Francesca Bavestrelli in data 22 febbraio 2022, all'integrazione del 3 febbraio 2023 ed alla perizia dell'agronomo Toschi in data 22 febbraio 2021, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e che vengono pubblicate unitamente al presente avviso di vendita.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. in data **5 MARZO 2026 ore 15**, con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., il sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, dei beni immobili summenzionati, meglio descritti 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, tramite il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie In Linea S.p.a. che opererà con il proprio portale Astetelematiche.it.

2. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Arch. Francesca Bavestrelli del 22 febbraio 2022 ed integrazione del 3 febbraio 2023 che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

3. 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 al **prezzo di**

LOTTO N. 1/B

Prezzo base euro 2.300.000,00

Offerta minima euro 1.725.000,00

Rilancio minimo euro 5.000,00

4. **L'udienza per l'apertura delle buste telematiche**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **5 MARZO 2026 ore 15**, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di dogliananza da parte degli offerenti.

Entro le ore 13.00 del giorno 4 MARZO 2026 - precedente a quello fissato per la gara - dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

Il bonifico per il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a:

"Proc. Esecutiva n. 1463/2019 R.G.E." IBAN: IT98J0344001613000000258100"

con causale "cauzione per offerta di acquisto, lotto n. 1/B"

con data di valuta non successiva al giorno precedente l'asta, ovvero, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) 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.

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; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

C) Le informazioni sul regime fiscale 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 e trascrizioni 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.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

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 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.

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.

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 e dell'eventuale 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);
- 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 alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 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.

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 d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi sono 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;

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, 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 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 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 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.

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 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.;

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 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.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

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 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 sono determinate come segue:

- € 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;
- € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

A) 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

all'aggiudicazione 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.

J) 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, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già indicate 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).

K) 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.

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 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.

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 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 supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA" direttamente dal portale di quest'ultimo

(ovvero al sito astetelematiche.it) ai seguenti recapiti:

- Telefono: 0586/20141
- Email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dagli ausiliari della procedura. Sarà possibile visionare l'immobile solo previa prenotazione, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "Prenota visita" presente all'interno di ogni annuncio.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Che il professionista delegato procede ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: EnteTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - VenditePubblicheNotarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione Annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano.
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net, ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.

Milano, 9 dicembre 2025

Il professionista delegato
Avv. Giulia Minini

