

AVV. MARIO SANTOPIETRO

20122 - Milano - Via Sforza n.1 - Tel. 02.47951777

Codice fiscale: SNT MRA 73E02 F205M - Partita I.V.A. 04307960965

e-mail: avv.m.santopietro@tiscali.it

PEC e-mail: mario.santopietro@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ASINCRONA
art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015**

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 1846/2017, G.E. Dott. Carlo Stefano BOERCI**, promossa da - OMISSIONIS -, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Santopietro, con studio in Milano, Via F. Sforza n. 1.

* . *

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:

vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 18.11.2025;

vista la perizia depositata dal professionista nominato Arch. Mariangela Sirena in data 27.04.2022 nel giudizio divisionale immobiliare;

visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA CHE

IL GIORNO 25 MARZO 2026 ALLE ORE 16:30

darà inizio alle operazioni di vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, e alla gara in aumento dopo la verifica delle offerte - con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione **ASTALEGALE.NET SPA** che opererà con il proprio portale <https://spazioaste.it> del bene immobile che segue, 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 UNO (lotto A in perizia corrispondente al mapp. 845 sub. 3):

In Comune di Limbiate (MB – Cap. 20812), Via Milazzo 6/A: Intera piena proprietà di unità immobiliare

- al piano terra ad uso abitazione da tre locali e un bagno con disimpegno, oltre che da tre aree di pertinenza a cortile esclusivo, due sul lato est (Via Milazzo) e una sul lato ovest (interna); l'immobile è comunicante con l'unità adiacente (sub. 4 – dovrà essere suddivisa a cura e spese dell'aggiudicatario) tramite porta interna presente nel locale disimpegno;

- al piano interrato ad uso cantina s.p.p. da un disimpegno e tre locali; ai locali si accede sia per mezzo di scala interna dal suddetto piano terra, sia dal corsello comune del piano interrato, con ingresso dalla proprietà confinante (sub. 15 di proprietà di terzi, sul quale

dovrà essere costituita una servitù di passo a favore della cantina in oggetto, a cura e spese dell'aggiudicatario), aperta sull'area comune ai sub. 3-4; dovrà essere suddivisa dalla proprietà di terzi a cura e spese dell'aggiudicatario.

Riferimenti catastali del Comune di Limbiate (MB): Foglio 28; Particella 845, Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 108 mq., totale escluse aree scoperte 104 mq., Rendita € 278,89, Indirizzo: Via Milazzo n. 6 piano T-S1.

Coerenze (da nord in senso orario):

- dell'appartamento e cortili in blocco unico: altra unità immobiliare sub. 4, Via Milazzo, vano scale comune, mappale 844; mappale 167;
- della cantina: altra unità immobiliare sub. 15, altra unità immobiliare sub. 4, Via Milazzo, mappale 844, terrapieno (del cortile stessa proprietà), altra unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta OCCUPATO dal debitore. Sarà emesso ordine di liberazione dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

PREZZO DELLA VENDITA:

- **PREZZO BASE € 112.000,00 (centododicimila/00)**
- **OFFERTA MINIMA € 84.000,00 (ottantaquattromila/00)**
- **RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 2.000,00 (duemila/00)**
- **CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.**

SALDO PREZZO IN 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE.

TERMINE NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE, NON POTRA' ESSERE PROROGATO.

LOTTO DUE (lotto B in perizia corrispondente al mapp. 845 sub. 4):

In Comune di Limbiate (MB – Cap. 20812), Via Milazzo 6/A: Intera piena proprietà di unità immobiliare:

- **al piano terra ad uso abitazione** da due locali e un bagno, oltre che da due aree di pertinenza a cortile esclusivo, una sul lato est (Via Milazzo) e una sul lato ovest (interna); l'immobile è comunicante con l'unità adiacente (sub. 3 – dovrà essere suddivisa a cura e spese dell'aggiudicatario) tramite porta interna presente nel locale camera;
- **al piano interrato ad uso cantina s.p.p.** da un disimpegno e tre locali; ai locali si accede unicamente dal corsello comune del piano interrato, con ingresso dalla proprietà confinante (sub. 15 di proprietà di terzi, sul quale dovrà essere costituita una servitù di passo a favore della cantina in oggetto, a cura e spese dell'aggiudicatario) aperta sull'area comune ai sub. 3-4; dovrà essere suddivisa dalla proprietà di terzi a cura e spese dell'aggiudicatario.

Riferimenti catastali del Comune di Limbiate (MB): Foglio 28; Particella 845, Subalterno 4, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 95 mq., totale escluse aree scoperte 90 mq., Rendita € 278,89 Indirizzo: Via Milazzo n. 6 piano T-S1

Coerenze (da nord in senso orario):

- dell'appartamento e cortili in blocco unico: vano scale comune, Via Milazzo, altra unità immobiliare sub. 3, mappale 167;
- della cantina: altra unità immobiliare sub. 15, terrapieno, Via Milazzo, altra unità immobiliare sub. 3, terrapieno, altra unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta OCCUPATO dal debitore. Sarà emesso ordine di liberazione dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

PREZZO DELLA VENDITA:

- **PREZZO BASE € 89.000,00** (ottantanovemila/00)
- **OFFERTA MINIMA € 66.750,00** (sessantaseimilasettecentocinquanta/00)
- **RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 1.500,00** (millecinquecento/00)
- **CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.**

SALDO PREZZO IN 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE.

TERMINE NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE, NON POTRA' ESSERE PROROGATO.

VERIFICA URBANISTICA/EDILIZIA: (pagg. 9-13 elaborato peritale)

Pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio del Comune di Limbiate (Allegato n. 5):

- **Concessione Edilizia n. 42/93 prot. n. 17549 del 18.06.1993**, relativa alla costruzione di un complesso immobiliare; a tale proposito l'ufficio visure del Comune di Limbiate comunicava che è presente anche la Variante n. 117/96 del 10.03.1998 PR 6782/672393, ma che la stessa, poiché è stata presentata oltre il termine di validità della suddetta C.E., è stata annullata – non reperita dal C.T.U.;

- **Richiesta di Sanatoria n. 261 del 10.12.2004**, relativa al cambio d'uso a residenziale; poiché la proprietà non provvedeva a pagare i contributi integrativi richiesti dal Comune di Limbiate, che alla data del 31.10.2013 ammontavano a € 8.316,33 e che venivano nuovamente inviati alla proprietà in data 31.05.2018, esclusi gli interessi nel frattempo maturati, il suddetto Comune non rilasciava il relativo condono; a tale proposito in data 10.03.2022 il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Limbiate, Arch. - OMISSIONIS -, comunicava al C.T.U. che il Comune è ancora in attesa di ricevere quanto dovuto e diversamente, in difetto, richiederà la rimessa in pristino dei luoghi;

- **Richiesta di Sanatoria n. 262 del 10.12.2004**, relativa al cambio d'uso a residenziale;; poiché la proprietà non provvedeva a pagare i contributi integrativi richiesti dal Comune di Limbiate, che alla data del 31.10.2013 ammontavano a € 11.790,56 e che venivano nuovamente inviati alla proprietà in data 31.05.2018, esclusi gli interessi nel frattempo maturati, il suddetto Comune non rilasciava il relativo condono; a tale proposito in data 10.03.2022 il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Limbiate, Arch. - OMISSIONIS -, comunicava al C.T.U. che il Comune è ancora in attesa di ricevere quanto dovuto e diversamente, in difetto, richiederà la rimessa in pristino dei luoghi.

Planimetrie catastali reperite presso il Catasto di Milano (Allegato n. 2a-b-c-d):

- In data 24.10.2013 veniva presentato l'accatastamento del fabbricato con protocollo n. MI0554227.

“[...] descriva nello specifico le eventuali difformità riscontrate; [...]”
A seguito dei rilievi effettuati in loco durante le O.P., insieme al C.T.P. Attrice, Geom. G. Buggio, e sulla base delle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Limbiate, lo scrivente provvede a descrivere di seguito le difformità accertate.

IMMOBILE A

Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme alla **Richiesta di Sanatoria n. 262 del 10.12.2004**.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello denunciato nella suddetta richiesta di sanatoria) consistono in:

Piano terra - abitabile

- nell'ingresso: presenza di parete con porta, a chiusura del vano scale che conduce al piano interrato cantina; presenza di ribassamento a chiusura della nicchia (altezza da

terra m. 2,10) aperta sul locale prima camera;

- nel soggiorno: presenza di diverse spallette create a completamento di n. 5 librerie; presenza di foro praticato nella soletta (pavimento) per creare luce nel sottostante locale cantina;

- nel disimpegno: presenza di una porta di collegamento all'immobile sub. 4;

- nel locale bagno: presenza di spalletta a completamento del vano doccia.

Piano interrato – cantina s.p.p.

- il vano scala interno, che conduce al piano interrato, termina con l'ultimo gradino a filo con la parete del locale adiacente adibito a bagno;

- nel primo locale a destra, adibito a bagno: una parte del sottoscala è stata chiusa con porta; nella parete a confine con la scala è presente una nicchia;

- nel secondo locale: presenza, sulla parete a confine con l'altra proprietà, di una parte ribassata con faretti;

- il disimpegno è stato chiuso con relativa porta dal terzo locale;

- nel terzo locale adibito a cucina, con relativi arredi: presenza di un foro praticato nella soletta (soffitto); presenza, sulla parete a confine con l'altra proprietà, di una parte ribassata con faretti; presenza, sulla parete finestrata, di due muretti (h. m. 1,00), al cui centro la parete è stata spessorata a tutt'altezza per l'alloggiamento di una televisione;

- il locale comune ai sub. 3-4 presenta una finestra sulla parete a sud.

L'esperto, poiché gli immobili di cui ai sub. 3-4 risultano comunicanti sia al piano terra (abitabile), sia al piano interrato s.p.p., esprime di seguito un giudizio di conformità edilizia unico (per entrambe le unità immobiliari), con relative opere di ripristino.

- Piano terra - abitabile: sia i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sia l'altezza degli stessi vanno in deroga agli strumenti urbanistici vigenti; al piano terra dovrà essere previsto un angolo cottura nell'unità immobiliare sub. 3, dove, diversamente dall'unità immobiliare sub. 4, è già presente il disimpegno, che lo separa dal locale bagno.

- Piano cantina - s.p.p.: i locali cucina e bagno non sono ammessi nei locali cantina sulla base dei regolamenti vigenti, pertanto dovranno essere rimossi l'arredo della cucina e i sanitari del bagno, con relativa fornitura e posa di tappi a chiusura impianti.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione di richiesta di sanatoria e realizzazione di opere di ripristino pari a € 1.500,00 c.ca (esclusi costi di rimozione impianto gas non verificato).

Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alla planimetria catastale del 24.10.2013.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e la suddetta planimetria catastale) sono i medesimi sopra indicati.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale con fusione delle unità immobiliari sub. 3 – 4, come da stato dei luoghi visionato.

IMMOBILE B

Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme alla **Richiesta di Sanatoria n. 261 del 10.12.2004.**

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello denunciato nella suddetta richiesta di sanatoria) consistono in:

Piano terra - abitabile

- nel primo locale adibito ad ufficio: presenza di una porta di collegamento all'unità immobiliare sub. 3; la parete di confine con il secondo locale si presenta con sviluppo diverso ed è priva di nicchia;

- nel secondo locale adibito ad ufficio: non è presente la scala chiocciola, con il relativo foro, di collegamento con il piano cantina; presenza di muretti a chiusura degli arredi;

- il terzo locale non è presente, in quanto annesso al secondo locale, ossia non è stata realizzata la parete con porta.

Piano interrato – cantina s.p.p.

- il locale comune ai sub. 3-4, unico accesso all'unità immobiliare, presenta una finestra sulla parete a sud;

- tutti i locali si presentano non finiti, in quanto sono in fase di ristrutturazione;

- nel primo locale: non è presente la scala chiocciola, con il relativo foro, di collegamento con il piano terra abitabile; la parete di confine con il terzo locale adiacente si presenta in posizione e sviluppo diverso, con la creazione di una nicchia;

- nel terzo locale: la parete di confine con il primo locale adiacente si presenta in posizione e sviluppo diverso, con la creazione di una nicchia.

L'esperto, poiché gli immobili di cui ai sub. 3-4 risultano comunicanti solo al piano terra (abitabile), esprime di seguito un giudizio di conformità edilizia unico (per entrambe le unità immobiliari), con relative opere di ripristino.

- Piano terra - abitabile: sia i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sia l'altezza degli stessi vanno in deroga agli strumenti urbanistici vigenti; al piano terra dovrà essere previsto un angolo cottura nell'unità immobiliare sub. 3, dove, diversamente dall'unità immobiliare sub. 4, è già presente il disimpegno, che lo separa dal locale bagno.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria - opere di ripristino già previste nell'immobile A.

Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 24.10.2013.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e la suddetta planimetria catastale) sono i medesimi sopra indicati.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale con fusione delle unità immobiliari sub. 3 – 4, come da stato dei luoghi visionato.

- 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); 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).
- b. 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).
- c. 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).
- d. **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. Si fa presente che, stante l'emergenza sanitaria in atto, qualora siano emessi provvedimenti restrittivi per la libera circolazione delle persone (oggi denominate "zona rossa" e "zona arancione rafforzata") verrà reso disponibile un link al Video Tour in luogo della visita di persona.

- e. Per ciascun Lotto, il valore dell'immobile è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4, come sopra indicato.
- f. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione.
- g. 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. Altre trascrizioni che siano trascritte sull'immobile ed indicate nella perizia di stima non potranno essere ordinate di cancellazione nel decreto di trasferimento.

 ○○○ ○○○ ○○○

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. **Entro le ore 13.00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara dovranno essere inviate alla PEC che segue 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, entro il termine di cui al punto 1, a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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, se persona giuridica, della partita IVA), **con allegazione del documento di riconoscimento (se persona giuridica, del legale rappresentante);**
- 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. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato

a: **TRIBUNALE DI MILANO AVV. M. SANTOPIETRO PR. ES. 1846/2017 - codice IBAN: IT03E0538733710000035154367** per un importo **pari al 10% (dieci per cento)** del

prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, **causale** "cauzione nome cognome offerente" e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**. Ove il referente (professionista delegato alla vendita) dovesse verificare la mancanza dell'accredito al momento della verifica dell'offerta, la stessa sarà dichiarata inammissibile e all'offerente non sarà consentita la partecipazione alla gara in aumento.

6. 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 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 estratta da non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) **se l'offerta è formulata da più persone (anche ove siano coniugi in separazione dei beni), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio 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 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 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 tali controlli.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 2 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 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 successivo.

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.

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 anteriore 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, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere effettuato **entro 120 (CENTOVENTI) giorni dall'aggiudicazione, come da ordinanza di vendita lett.**

J, unitamente 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), sul conto corrente intestato a: a: **TRIBUNALE DI MILANO AVV. M. SANTOPIETRO PR. ES. 1846/2017 - codice IBAN: IT03E0538733710000035154367.** Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. **Il suddetto termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione NON è soggetto a sospensione feriale dei termini, e non potrà essere prorogato.** Nello stesso termine, dovrà essere inviata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo a mezzo PEC: mario.santopietro@milano.pecavvocati.it. **Nel medesimo termine dovrà essere resa la dichiarazione antiriciclaggio circa la provenienza delle somme utilizzate per l'acquisto, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, come per il mancato saldo prezzo e ciò comporterà anche la condanna al versamento della differenza tra quanto offerto e l'aggiudicazione successiva se inferiore.**

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 inviare la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare allo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

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 professionista 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 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.

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

PER LE VISITE:

SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE LA RICHIESTA DI VISITA DEVE ESSERE EFFETTUATA, EX ART. 560 CPC, ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL SITO PVP.GIUSTIZIA.IT

Milano, 16 dicembre 2025.

Il Professionista Delegato

avv. Mario Santopietro