

AVV. MARIO SANTOPIETRO

20122 - Milano – Via Francesco Sforza n. 1 - Tel. 02.47951777
Codice fiscale: SNT MRA 73E02 F205M – Partita I.V.A. 04307960965
e-mail: mariosantopietro.1973@gmail.com
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. 2409/2012, G.E. dott.ssa Maria BURZA**, promossa da **OMISSIS**, 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 06.11.2025;
vista le precedenti vendite senza incanto deserte;
vista la perizia da ultimo redatta dall'Arch. Roberto Capra del 29 maggio 2025, quanto al lotto integrativo della vendita che ora ricomprende tutta la cascina;
visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA CHE IL GIORNO 25 MARZO 2026 ALLE ORE 16:00

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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL che opererà con il proprio portale <https://www.fallcoaste.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 immobile:

LOTTO C formato dai lotti che seguono, come da perizie del 29 maggio 2025 e del 22 dicembre 2013.

LOTTO N. 1 (unico): (in perizia del 29 maggio 2025)

In Comune di Milano, Via dei Conti Biglia N. 2:

intera piena proprietà di immobile ad uso abitazione composto da piano terra con ingresso su soggiorno con affaccio su giardino ad uso esclusivo, a sinistra corridoio centrale, a sinistra cucina, studio, bagno, in fondo ripostiglio, a destra camera, bagno. Scala esterna di discesa al piano interrato, qui disimpegno centrale n. 3 locali cantina.

Riferimenti catastali: foglio 76, part. 74, sub. 4, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 125 m², escluse aree scoperte 125 m², rendita € 759,19.

Indirizzo: Via Dei Conti Biglia, 2 – Milano (MI).

Osservazioni dell'esperto

Il numero civico non è riportato fronte strada.

Coerenze:

Del piano terra (da nord in senso orario)

Stessa ditta, stessa ditta, giardino ad uso esclusivo, stessa ditta.

Del piano interrato (da nord in senso orario)

Stessa ditta, terrapieno di proprietà.

2.4. Certificazioni energetiche (pag. 4 dell'elaborato peritale)

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 23.10.2025 risulta assente l'attestato di prestazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6. Certificazione di idoneità statica

Non presente.

7.2. Conformità edilizia (pag. 7 dell'elaborato peritale)

A seguito del sopralluogo presso il bene in esame si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide con gli atti di assenso costruttivi raccolti presso il Comune di Milano.

Per quanto detto sopra, il sottoscritto dichiara la conformità edilizia.

7.3. Conformità catastale (pag. 8 dell'elaborato peritale)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale.

Si dichiara pertanto la conformità catastale.

LOTTO N. 5: (in perizia del 22 dicembre 2013)

In Comune di Milano, Via dei Conti Biglia:

intera piena proprietà di terreno agricolo: area aperta pianeggiante irrigua, fronte strada, coltivata ad uso agricolo.

Riferimenti catastali: Catasto Terreni del comune di Milano al foglio 76 (settantasei), mappale 72 (settantadue), qualità orto irriguo classe 2, mq 6.670, reddito domenicale Euro 196,01, reddito agricolo Euro 68,90.

Coerenze da nord in senso orario: Via dei Conti Biglia, mappale 73, mappale 247, Via Giuditta.

Provenienza: atto per causa di morte del 11/12/2008 – accettazione espressa di eredità, trascritto il 30/12/2008, ai nn. 203805/133519, Notaio Bollini Luca, repertorio 8039/2726. Atto per causa di morte certificato di denunciata successione, trascritto il 18/08/2009, registro particolare 29020, registro generale 46181, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, repertorio 151/2009 del 28/01/2009.

LOTTO N. 6: (in perizia del 22 dicembre 2013)

In Comune di Milano, Via dei Conti Biglia:

intera piena proprietà di terreno agricolo: Area aperta pianeggiante irrigua, fronte strada, coltivata ad uso agricolo.

Riferimenti catastali: Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 76 (settantasei), mappale 73 (settantatre) qualità orto irriguo classe 2, mq 15.820, reddito dominicale Euro 464,89, reddito agricolo Euro 163,41.

Coerenze da nord in senso orario: Via dei Conti Biglia, mappale 251, mappale 247, mappale 72.

Provenienza: atto per causa di morte del 11/12/2008 – accettazione espressa di eredità, trascritto il 30/12/2008, registro particolare 133519, registro generale 203805, Pubblico Ufficiale Bollini Luca, repertorio 8039/2726.

Atto per causa di morte certificato di denunciata successione, trascritto il 18/08/2009, registro particolare 29020, registro generale 46181, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, repertorio 151/2009 del 28/01/2009.

LOTTO N. 7: (in perizia del 22 dicembre 2013)

In Comune di Milano, Via dei Conti Biglia:

intera piena proprietà di terreno agricolo: area aperta pianeggiante irrigua, fronte strada, coltivata ad uso agricolo.

Riferimenti catastali: censito al Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 76 (settantasei), mappale 251 (duecentocinquantuno), classe orto irriguo 2, mq 10148, reddito dominicale Euro 298,21, reddito agricolo Euro 104,82.

Coerenze da nord in senso orario: Via dei Conti Biglia, mappale 74, mappale 252, strada campestre, mappale 73.

Provenienza: atto per causa di morte del 11/12/2008 – accettazione espressa di eredità, trascritto il 30/12/2008, registro particolare 133519, registro generale 203805, Pubblico Ufficiale Bollini Luca, repertorio 8039/2726.

Atto per causa di morte certificato di denunciata successione, trascritto il 18/08/2009, registro particolare 29020, registro generale 46181, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, repertorio 151/2009 del 28/01/2009.

LOTTO N. 8: (in perizia del 22 dicembre 2013)

In Comune di Milano, Via dei Conti Biglia: intera piena proprietà di una parte di cascina: posta ai piani interrato, terreno e primo, composta da:

- Piano terra: ingresso, camera, bagno, soggiorno, cucina, sala pranzo scale di salita al piano primo e scale di discesa al piano interrato;
- Piano primo: disimpegno, tre camere da letto, due bagni, una cabina armadio;
- Piano interrato: cantina.

Riferimenti catastali: Catasto dei Fabbricati del comune di Milano al foglio 76 (settantasei), particella 74 (settantaquattro), subalterno 2 (due), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 7, consistenza 9,5 vani, rendita catastale Euro 1.202,05, Via dei Conti Biglia n. 2 piano: S1-T-1.

Coerenze da nord in senso orario: mappale di proprietà, mappale di proprietà, cortile di proprietà indi mapp. sub. 3, a sud mapp. sub. 3 indi mappale di proprietà.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica codice identificativo 15146-039819/12, registrato in data 30/07/2012, da Ferraresi Maddalena, numero di accreditamento 4614, valevole sino al giorno 30/07/2022. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) D (indice 103,12 kWh/m²a), con classe energetica (ETc) B 15,57 kWh/m²a, emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 20,60 Kg/m²a.

Provenienza: atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità trascritto il 30/12/2008, registro particolare 133519, registro generale 203805, Pubblico Ufficiale Bollini Luca, repertorio 8039/2726 del 11/12/2008 – successivo atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, trascritto il 18/8/2009, registro particolare 29020, registro generale 46181, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, repertorio 151/2009 del 28/1/2009

Regolarità edilizia-urbanistica dichiarata in perizia:

“Agli atti del Comune di Milano sono stati rintracciati:

- Concessione per opere edilizie del 29/9/2001 atti 1668021.400/2000;
- Concessione per opere edilizie del 4/1/2003 atti 45535 176/2001;
- D.I.A. del 17/9/2003 atti 6094/03;
- D.I.A. del 17/9/2003 atti 6094/03;
- D.I.A. del 28/7/2004 atti 6158/04;
- Richiesta del certificato di agibilità del 16/12/2004 atti 6158/04.

Dal sopralluogo compiuto non sono emerse difformità rispetto agli atti di assenso comunale.

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. N. 378/01 l'atto giuridico risulta valido. La costruzione è iniziata prima il 1/9/1967 ed è stata oggetto di ristrutturazione dopo il 1/9/1967".

LOTTO N. 9: (in perizia del 22 dicembre 2013)

In Comune di Milano, Via dei Conti Biglia:

intera piena proprietà di una parte di cascina: posta ai piani interrato, terreno e primo composta da:

- Piano terra: soggiorno, cucina, servizio igienico, scale di salita al piano primo e scale di discesa al piano interrato, porticato, giardino esclusivo
- Piano primo: disimpegno con balcone, tre camere da letto, due bagni, una cabina armadio;
- Piano interrato: cantina.

Riferimenti catastali: Catasto dei Fabbricati del comune di Milano al foglio 76 (settantasei), particella 74 (settantaquattro), subalterno 3 (tre), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 7, consistenza 9 vani, rendita catastale Euro 1.138,79, Via dei Conti Biglia n 2 piano: S1-T-1.

Coerenze da nord in senso orario: mapp. sub. 2, mapp. Sub. 2 indi cortile stessa ditta, stessa ditta, stessa ditta.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica codice identificativo 15146-039818/12. L'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) D (indice 110,36 kWh/m²a), con classe energetica (ETc) B 12,36 kWh/m²a.

Provenienza: atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità, trascritto il 30/12/2008, registro particolare 133519, registro generale 203805, Pubblico Ufficiale Bollini Luca, repertorio 8039/2726 del 11/12/2008

atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, trascritto il 18/8/2009, registro particolare 29020, registro generale 46181, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, repertorio 151/2009 del 28/1/2009.

Regolarità edilizia-urbanistica dichiarata in perizia:

“Agli atti del Comune di Milano sono stati rintracciati:

- Concessione per opere edilizie del 29/9/2001 atti 1668021.400/2000;
- Concessione per opere edilizie del 4/1/2003 atti 45535 176/2001;
- D.I.A. del 17/9/2003 atti 6094/03;
- D.I.A. del 17/9/2003 atti 6094/03;
- D.I.A. del 28/7/2004 atti 6158/04;
- Richiesta del certificato di agibilità del 16/12/2004 atti 6158/04.

Dal sopralluogo compiuto non sono emerse difformità rispetto agli atti di assenso comunale.

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. N. 378/01 l'atto giuridico risulta valido. La costruzione è iniziata prima il 1/9/1967 ed è stata oggetto di ristrutturazione dopo il 1/9/1967".

LOTTO N. 10: (in perizia del 22 dicembre 2013)

In Comune di Milano, Via dei Conti Biglia:

intera piena proprietà di una parte di cascina:

posta ai piani interrato e terreno, composta da:

- Piano terra n. 2 locali per centrale termica, porticato coperto;
- Piano interrato, cantina.

Riferimenti catastali: Catasto dei Fabbricati del comune di Milano al foglio 76 (settantasei), particella 74 (settantaquattro), subalterno 5 (cinque), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 83 mq, rendita catastale Euro 90,02, Via dei Conti Biglia n. 2 piano: S1-T.

Coerenze da nord in senso orario: su tutti lati stessa ditta.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile di cui sopra non dispone di attestato di certificazione energetica.

Provenienza: atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità trascritto il 30/12/2008, registro particolare 133519, registro generale 203805, Pubblico Ufficiale Bollini Luca, repertorio 8039/2726 del 11/12/2008.

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione trascritto il 18/8/2009, registro particolare 29020, registro generale 46181, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, repertorio 151/2009 del 28/1/2009.

Regolarità edilizia-urbanistica dichiarata in perizia:

“Agli atti del Comune di Milano sono stati rintracciati:

- *Concessione per opere edilizie del 29/9/2001 atti 1668021.400/2000;*
- *Concessione per opere edilizie del 4/1/2003 atti 45535 176/2001;*
- *D.I.A. del 17/9/2003 atti 6094/03;*
- *D.I.A. del 17/9/2003 atti 6094/03;*
- *D.I.A. del 28/7/2004 atti 6158/04;*
- *Richiesta del certificato di agibilità del 16/12/2004 atti 6158/04.*

Dal sopralluogo compiuto non sono emerse difformità rispetto agli atti di assenso comunale.

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. N. 378/01 l'atto giuridico risulta valido. La costruzione è iniziata prima il 1/9/1967 ed è stata oggetto di ristrutturazione dopo il 1/9/1967”.

NOTA: Il recente **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** rilasciato dal comune di Milano in data 09.01.2024 attesta quanto segue:

“R.I. n. 20/2024

Il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale

Con riferimento all'istanza in atti municipali n. 575760/2023 presentata dal Sig. Santopietro Mario per conto del Sig. Baronchelli Achille Leandro, salvo errori e sulla base della documentazione d'ufficio, ai sensi ed agli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380,

CERTIFICA

*che l'immobile di Via dei Conti Biglia n. 2, individuato nel N.C.T. di Milano nel foglio 76 ai mappali 72-73-251, 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:

– nelle tavole (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 Nord Milano, regolate dall'art. 35 e sottoposte alla disciplina di detto Parco.

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 II di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni, di cui all'art. 44 delle N.d.A. del P.d.R..

– **nella tavola (R.05) “Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo”,** tra gli ambiti sottoposti ad un

regime di limitazione all’edificazione e a specifiche autorizzazioni o pareri, di cui all’art. 36 delle predette N.d.A. del P.d.R., interessati in gran parte (mapp.li 251, 73 parte) da **vincoli amministrativi – zone di particolare tutela dall’inquinamento luminoso** (Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell’inquinamento luminoso, LR n. 31/2015) – aree intorno agli osservatori astronomici (art. 9.3 – Osservatorio astronomico di Brera a Merate, LC e Osservatorio sociale A. Grosso di Brugherio, MB).

– **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) – **parchi** (ambiti sottoposti a tutela per legge – art. 142.1.f) nonché in **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 – richiesta di valutazione specifica dell’Enac (art. 41.3.i), nonché da **delimitazione ostacoli aeroporto di Milano Bresso** (art. 41.4 delle N.d.A. del P.d.R.) – quote altimetriche – **Superficie Conica (SC)**.

– **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.

Milano, li (data di apposizione della firma digitale)

IL DIRETTORE DELL’AREA

Arch. Marino Bottini”

STATO OCCUPATIVO PER TUTTI I LOTTI: occupato dai debitori esecutati, saranno liberati dopo l’emissione del decreto di trasferimento.

LOTTI N. 5 – 6 – 7: concessi in comodato d’uso dal 1/01/2003 al 31/12/2031, ovvero prima del pignoramento. Non sono stati reperiti atti registrati ma solamente dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 01/01/2003.

LOTTI N. 8 – 9 - 10: occupati dai debitori esecutati, saranno liberati dopo l’emissione del decreto di trasferimento.

IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSÌ FISSATO:

PREZZO BASE Euro 1.535.634,30

(un milione e cinquecento trentacinque mila sei cento trentaquattro/30);

OFFERTA MINIMA 1.151.725,73

(un milione e cento cinquantuno mila settecento venticinque/73);

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO Euro 5.000,00 (cinquemila).

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.

- 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.

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@giustiziacert.it.

Si segnala che molte offerte non giungono a destinazione perché manca tale invio da effettuarsi a mezzo PEC unitamente al bollo da euro 16,00 versato.

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: **PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 2409/2012 TRIB. DI MILANO - codice IBAN: IT98V0623020413000047528547** per un importo **pari al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accrédit in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.** Ove il referente (professionista delegato alla vendita) dovesse verificare la mancanza dell'accrédit 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 **alla pec del ministero 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 delibrazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accrédit 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 60 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: **PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 2409/2012 TRIB. DI MILANO - codice IBAN: IT98V0623020413000047528547.** 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.

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 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).

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**

**OVE A CAUSA DELL'EMERGENZA SANITARIA NON FOSSE POSSIBILE
EFFETTUARE LA VISITA ALL'IMMOBILE, SARA' FORNITO AGLI
INTERESSATI IL LINK PER L'ACCESSO AL VIDEOTOUR.**

Milano, 16 dicembre 2025.

Il Professionista Delegato

avv. Mario Santopietro