

Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge  
Via Alessandro Paoli n. 2  
20124 - MILANO  
Tel. 026691682 - Fax 0256561761  
Cellulare: 3486924552  
Email: [avv.sorge@gmail.com](mailto:avv.sorge@gmail.com)  
PEC: [manuela.sorge@milano.pecavvocati.it](mailto:manuela.sorge@milano.pecavvocati.it)

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n. 336/2024**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaviana Boniolo**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Il delegato avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge, con studio in Milano, Via Alessandro Paoli n. 2,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Flaviana Boniolo del 26/02/2025;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

**ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**

che in data **30 settembre 2025 alle ore 13:30**, esclusivamente da remoto, si darà inizio alle **operazioni di vendita telematica senza incanto in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche designato **“ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.”** e tramite il sito web dedicato **<https://www.fallcoaste.it>**, dell'immobile pignorato – di seguito descritto–

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Nel Comune di **Corbetta (MI)**, via **Ernesto Parini n. 57**, piena proprietà del seguente lotto:

- **Appartamento** ad uso abitazione al piano primo composto ingresso, camera, soggiorno con balcone, servizio igienico, cucina, disimpegno, camera e ballatoio di proprietà gravato da servitù di passo, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Corbetta al foglio **23**, particella **49**, subalterno **706**, via Ernesto Parini n. 57, Piano 1°, Cat. **A/3**, Cl. 5, cons. 4 vani, sup. cat. 91 mq, rendita catastale **€ 258,23=**.

**Coerenze dell'appartamento** a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa: dapprima unità di terzi a parte del mapp. 49 indi cortile di terzi al mapp. 601, cortile comune, cortile di terzi al mapp. 605 infine e, per chiudere, ancora unità di terzi a parte del mapp. 49.

- **Box** ad uso autorimessa in cortile di circa 11 mq., il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Corbetta al foglio **23**, particella **49**, subalterno **510**, via Ernesto Parini n. 57, Piano T., Cat. **C/6**, Cl. 3, cons. 11 mq, sup. cat. 11 mq, rendita catastale **€. 26,70=**.

**Coerenze del box** a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa: dapprima ragione di terzi al mapp. 19 indi box autorimessa di terzi a parte del mapp. 49, cortile comune al mapp. 49, ragione di terzi al mapp. 469 infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 19.

**Alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.**

\* \* \*

## **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE DEL COMPENDIO**

### **IMMOBILIARE**

Edificio a due piani fuori terra costruito in epoca vecchia, presenta:

- struttura verticale: in muratura portante di laterizio;
- struttura orizzontale: solai in laterocemento;
- tetto a falde inclinate con struttura lignea e manto di copertura in tegole di laterizio;
- tamponamenti: in muratura intonacata e tinteggiata;
- accesso pedonale e carraio: da Via Parini attraverso area comune quindi cancello pedonale e carraio;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

\* \* \*

### **VERIFICA URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

A pagina 7 della perizia, il Perito ha dichiarato che *“la costruzione dell'immobile è iniziata in epoca vecchia, anteriore l'1/09/1967. Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Corbetta in “Nucleo di Antica Formazione” e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.*

*L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio. L'immobile non è assoggettato a nessun vincolo”.*

*\* \* \**

### **PRATICHE EDILIZIE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:**

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, il perito nella perizia a pag. 7 ha precisato di aver:

*“• presentato in data 4/12/2024 istanza di accesso agli atti di fabbrica;  
•ricevuto in data 19/12/2024 risposta dal Comune di Corbetta attestante che per il fabbricato sito in via Ernesto Parini n. 57, catastalmente individuato al Fg. 23 Mapp. 49 sub. 706 (ex 701); fg. 23 mapp. 49 sub. 510 (ex 508) da verifiche effettuate presso l'archivio comunale e secondo i criteri forniti (catastali) non risultano presenti pratiche edilizie depositate.*

*Dalla documentazione del Piano del Governo del Territorio del Comune si evince che gli immobili ricadono all'interno di un “Nucleo di Antica Formazione” che, come previsto dalla Normativa del Piano Territoriale Regionale, vengono identificati e perimetrati sulla base della prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000 precedenti al 1950. Ne consegue l'attestazione della costruzione ante 1967.*

*A conferma della datazione degli immobili, il perito ha avuto, in data 21/01/2025, un confronto con il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Corbetta, il quale ha recuperato negli archivi del Comune la tavola con il rilievo aerofotogrammetrico eseguito nel 1970 per la stesura del primo Piano regolatore Generale del Comune, dove gli immobili pignorati ricadevano già in area delimitata come “Nucleo di Antica Formazione”.*

*\* \* \**

### **CONFORMITÀ EDILIZIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Secondo quanto dichiarato dal Perito a pagg. 7/8 *“al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale (unico documento ufficiale recuperato) per:*

- diversa distribuzione interna dei locali (formazione di un ingresso, di una camera e di una cucina nel primo locale posto a sud-est);*
- l'apertura di un collegamento nel muro portante divisorio tra la cucina ed il soggiorno.*

*Si allega un rilievo di massima con indicate in giallo le demolizioni ed in rosso le costruzioni eseguite in difformità.*

*Infine, si segnala l'assenza dell'antibagno richiesto dalle norme igienico sanitarie vigenti.*

*Situazione regolarizzabile con la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria per la fusione dei locali e la diversa distribuzione degli spazi interni (gli ambienti hanno superfici minime garantite secondo la destinazione d'uso e rapporti aeroilluminanti verificati); da integrare con una relazione di idoneità statica per l'apertura del vano porta nella muratura portante tra soggiorno e cucina. Dovrà essere, poi, realizzato l'antibagno.*

*Costi stimati: € 6.500,00 in cifra tonda, di cui:*

- sanzione: € 1.032,00 + € 150,00 di diritti di segreteria;*
- onorario professionale: € 3.800,00 in C.T. (€ 3.000,00 onorario + contributo previdenziale ed IVA) per presentazione pratica edilizia SCIA in sanatoria e relazione strutturale di idoneità statica per apertura vano di collegamento in muro portante;*
- realizzazione antibagno: € 1.500,00”.*

\* \* \*

### **CONFORMITA' CATASTALE**

*Secondo quanto dichiarato dal Perito a pagg. 7/8 “al sopralluogo da parte del Perito, l'appartamento non risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 30/10/2024 (ultima planimetria in atti) per quanto sopra descritto, mentre il box autorimessa risultava conforme alla scheda presentata in data 10/11/1993 (ultima planimetria in atti).*

*Le difformità riscontrate nell'appartamento risultano regolarizzabili con la presentazione di una pratica Docfa di aggiornamento per diversa distribuzione interna, ad integrazione della pratica di sanatoria.*

*Costi stimati: €. 50,00 diritti catastali + onorario professionale di €. 750,00 oltre contributo previdenziale ed IVA per un totale di €. 1.000,00 in C.T.*

*Totale costi edilizi e catastali: €. 7.500,00 ”.*

\* \* \*

### **CONDOMINIO**

*L'immobile non è parte di un condominio.*

*Si trascrive quanto dichiarato in perizia alle pagine 6/7: “da quanto riferito dal debitore al Perito, unica spesa comune con la proprietà dell'appartamento al piano*

terreno è relativa alla pulizia della fossa comune. La spesa annua per l'appartamento pignorato ammonta a circa €.140,00=.

Gli scarichi terminano in una fossa comune, in quanto l'immobile non è collegato all'impinto comunale.

Dall'atto di provenienza si evince, a carico dell'unità immobiliare pignorata ed a favore dell'unità immobiliare distinta ai mappali 599, 604 e 49 sub. 507, una servitù di passo pedonale sulla scala ed il ballatoio che conducono ai locali posti al piano primo.

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano primo raggiungibile solo da vano scala".

\* \* \*

**Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato**

**arch. Arch. Monica Correggi** del 5 febbraio 2025 depositata telematicamente in pari data e nella cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso e che può essere consultata unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia, rilievo fotografico e estratto di mappa sui seguenti siti: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; nonché per estratto sui Quotidiani Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

\* \* \*

**PROVENIENZA**

Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Pompea Di Palma Notaio in Milano in data 12/04/2005 rep. nn. 89491/5202, registrato a Monza 2 l'11/04/2005 al n. 2814 Serie 1T e trascritto a Pavia il 20/04/2005 ai nn. 7055/4511.

\* \* \*

**STATO OCCUPATIVO DEL BENE**

I beni sono attualmente occupati dal debitore esecutato: il compendio immobiliare, quindi, è giuridicamente libero.

\* \* \*

L'esperimento di vendita senza incanto in modalità asincrona avrà luogo con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, per la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute, alle seguenti

### **CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA**

1. La vendita avrà luogo in unico lotto.
2. Il prezzo base è di **€. 114.000,00= (euro centoquattordicimila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 85.500,00= (euro ottantacinquemilacinquecento/00)** pari al 75% del prezzo base, con rilanci minimi **€. 2.000,00= (euro duemila/00)**;

L'importo della cauzione è fissato nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **"PROC.ESEC.IMM. RGE 336/2024"**, aperto presso la Banca Popolare di Sondrio, Agenzia n. 14, avente il seguente codice IBAN: **IT69Z0569601613000016348X45**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

3. 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.**

**4.** Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide **le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$**  rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

**5.** Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

**6.** 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.

**7.** Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (e quindi **entro e non oltre le ore 13.00 del 29 settembre 2025**) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

**8.** 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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 della partita IVA;
- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** la descrizione del bene;
- f)** l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
- i)** l'importo versato a titolo di cauzione;
- l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

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

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

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- 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.

**9.** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

**10.** Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (e quindi il 30 settembre 2025 alle ore 13:30).

\* \* \*

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**11.** 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.

**12.** 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.

**13.** Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

**14. 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.

**15.** 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.

**16. 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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

**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, né nel mese di agosto.

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 non potranno essere inferiori ad €.  
2.000,00= (Euro duemila/00);**

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.

**17.** 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.

**18.** 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 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). L'aggiudicatario, dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta,

utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

**19.** 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.

**20.** 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.

**21.** Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

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

\* \* \*

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Si ribadisce che gli immobili vengono 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 (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone

i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali 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 restituzione 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 non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'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). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sottoscritto professionista delegato all'avvenuta aggiudicazione.

\* \* \*

#### **SPESE CONDOMINIALI – ART. 63 DISP. ATT. C.C.**

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

\* \* \*

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO Dell'IMMOBILE – RICHIESTA DI VISITA ALL'IMMOBILE**

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (email: avv.sorge@gmail.com – telefono 348.6924552 – 02.6691682) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

**Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente**

**tramite il Portale Vendite Pubbliche** con 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.

\* \* \*

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Per informazioni: **avv.sorge@gmail.com** – telefono **348.6924552 – 02.6691682**.

Milano, lì 24 aprile 2025.

Il professionista delegato  
Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge