



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RGE N. 491/2025**  
**G.E. dott. Carlo Boerci**

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

**ex art. 24 D.M. n. 32/2015**

Gestore della vendita telematica: EDICOM SERVIZI S.R.L.

**Piattaforma:** [www.doauction.it](http://www.doauction.it)

La sottoscritta Avv. Daniela Sartore, con studio in Milano – Via Fontana, n. 11 – tel. 02.5516820, indirizzo mail: [avv.danielasartore@gmail.com](mailto:avv.danielasartore@gmail.com), professionista delegato alla vendita e referente della procedura:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott. Boerci;

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

vista la nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, quale gestore della vendita telematica, EDICOM SERVIZI S.R.L., che opererà con il proprio portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it);

**AVVISA DELLA VENDITA DEI BENI PIGNORATI**

**LOTTO 1- Appartamento in Gorgonzola (MI) via Giuseppe Verdi n. 5**

VERIFICA OFFERTE TELEMATICHE/GARA: **05.03.2026 ORE 15.00**

PREZZO BASE EURO 64.000,00 (sessantaquattromila/00)

OFFERTA MINIMA EURO 48.000,00 (quarantottomila/00)

RILANCIO MINIMO EURO 1.500,00 (millecinquecento/00)

CAUZIONE : 10% PREZZO OFFERTO

da versare sul conto corrente intestato “ *Proc. Esec. Imm. R.G.E. 491/2025 Tribunale di Milano*” individuato con il seguente IBAN: IT67 R060 8533 4700 0000 0025 336 con causale: “cauzione lotto 1”.

**LOTTO 2 Appartamento in Gorgonzola (MI) via Giuseppe Verdi n. 5**

VERIFICA OFFERTE TELEMATICHE/GARA: **05.03.2026 ORE 16.00 all'esito dell'esame buste lotto 1**

PREZZO BASE EURO 74.000,00 (settantaquattromila/00)

OFFERTA MINIMA EURO 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO EURO 1.500,00 (millecinquecento/00)

CAUZIONE : 10% PREZZO OFFERTO

da versare sul conto corrente intestato “ *Proc. Esec. Imm. R.G.E. 491/2025 Tribunale di Milano*” individuato con il seguente IBAN: IT67 R060 8533 4700 0000 0025 336 con causale: “cauzione lotto 2”.

Il deposito dell'offerta costituisce riconoscimento della conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia e dei

relativi allegati nonché dell'ordinanza di vendita ed eventuali successive integrazioni e della documentazione pubblicata sul Portale delle Vendite.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 1)

**In Comune di Gorgonzola (MI) via Giuseppe Verdi n. 5,**

unità immobiliare abitativa ai piani T/S1 così composto:

-al piano terra/ rialzato : ingresso/disimpegno , locale camera, bagno, forometria scala interna (dislivello inferiore) di collegamento al locale soggiorno/ cottura, stessa forometria scala interna di collegamento al piano seminterrato (scala assente), all'unità abitativa è annesso cortile di proprietà sito al piano terra,

- al piano seminterrato: ingresso al piano, forometria scala interna di collegamento al piano superiore (scala assente), locale deposito.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

- Foglio 10 – Mappale 401 – Subalterno 701– Via G. Verdi 5, piano T-S1- Categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3 – superficie catastale totale mq. 54 superficie catastale escluse aree scoperte mq. 53 R.C. €.278,89.

**Confini da Nord in senso orario:**

- della porzione al piano rialzato: abitazione al sub 702, medesima ditta intestata, cortile al sub 702, medesima ditta intestata, Via Giuseppe Verdi, enti comuni, cortile comune;
- della porzione al piano seminterrato: deposito al sub 702, medesima ditta intestata, corridoio comune, corridoio comune di accesso, locale caldaia comune, cortile comune.

**OSSERVAZIONI IMPORTANTI del CTU:** *In merito alla situazione dello stato di fatto in data sopralluogo, si rende noto che l'appartamento si presentava in una fase di ristrutturazione totale **NON ultimata**, ovvero, al piano seminterrato, avente accesso anche dal pianerottolo del corpo scale comune, lo stesso risultava con la pavimentazione esistente e privo della scala a chiocciola di collegamento al piano superiore (solo forometria), nonché, con porzioni di pareti in muratura intonacate e con presenza di tamponamenti in lastre di cartongesso in parte Non ultimati, così come i plafoni con presenza di controsoffitti realizzati in lastre di cartongesso Non tinteggiato e Non rifinito, altresì, l'esperto ha rilevato la presenza dell'impiantistica generale sotto traccia (corrugati e scatole: interruttori, prese, derivazione etc.), ma Non cablate; - **in merito al piano terra/rialzato (intero piano con dislivello)**, i locali si presentavano privi di pavimentazione e/o con la pavimentazione esistente (locale soggiorno/cottura), nonché, con presenza di pareti e controsoffitti in cartongesso e controtelai, ma privi di porte (assenza di porzione di parete), altresì, l'esperto ha rilevato la presenza dell'impiantistica generale sotto traccia (impianti idraulici, corrugati e scatole: interruttori, prese, derivazione etc., Non ultimati e Non cablati); il locale bagno risultava privo dei sanitari e del rivestimento (eccetto piatto doccia e vaso igienico).*

### LOTTO 2)

**In Comune di Gorgonzola (MI) via Giuseppe Verdi n. 5,**

unità immobiliare abitativa ai piani T/S1 così composto:

-al piano terra: ingresso (dal cortile di proprietà), locale soggiorno/cottura, disimpegno, scala interna (dislivello superiore) di collegamento al locale camera, bagno, stessa scala interna di collegamento al piano inferiore, all'unità abitativa è annesso cortile di proprietà sito al piano terra,

- al piano seminterrato: scala interna di collegamento al piano superiore, locale deposito.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

- Foglio 10 – Mappale 401 – Subalterno 702– Via G. Verdi 5, piano T-S1- Categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3 – superficie catastale totale mq. 54 superficie catastale escluse aree scoperte mq. 52 R.C. €.278,89.

**Confini da Nord in senso orario:**

- della porzione al piano terra: cortile comune, via Giuseppe Verdi, cortile al sub 701, medesima ditta intestata, abitazione al sub 701, medesima ditta intestata, cortile comune;
- della porzione al piano seminterrato: cortile comune , corridoio comune, deposito al sub 701, medesima ditta intestata, cortile comune.

**OSSERVAZIONI IMPORTANTI del CTU:** *In merito alla situazione dello stato di fatto in data sopralluogo, si rende noto che l'appartamento si presentava in una fase di ristrutturazione totale NON ultimata, ovvero, al piano seminterrato, lo stesso risultava con porzioni di pareti in muratura intonacate e con presenza di tamponamenti in lastre di cartongesso in parte Non ultimati, così come i plafoni con presenza di controsoffitti realizzati in lastre di cartongesso Non tinteggiato e Non rifinito, altresì, l'esperto ha rilevato la presenza di pavimentazione, dell'impiantistica generale sotto traccia (corrugati e scatole: interruttori, prese, derivazione etc.), ma Non cablate- in merito al piano terra (intero piano con dislivello), i locali si presentavano con la relativa pavimentazione, nonché, con presenza di pareti e controsoffitti in cartongesso e controtelai, ma privi di porte, altresì, l'esperto ha rilevato la presenza dell'impiantistica generale sotto traccia (impianti idraulici, corrugati e scatole: interruttori, prese, derivazione etc., Non ultimati e Non cablati); il locale bagno risultava privo dei sanitari (eccetto piatto doccia).*

**Si fa presente quanto segue.**

**Attestato di Prestazione energetica:** nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

**Regolarità urbanistica ed edilizia:** in merito il CTU riferisce che si tratta di costruzione iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

**Conformità edilizia e catastale:** il CTU precisa *“che le pratiche edilizie enunciate nell'atto di provenienza/compravendita del 2005 in capo all' odierna Proprietà, ineriscono il precedente negozio C/1 all'allora subalterno 2, che, in conseguenza delle opere eseguite e dei relativi titoli edilizi abilitativi conseguiti dall'odierna Proprietà, ha variato identificazione, categoria e consistenza, di cui agli attuali subb. 701 e 702, cat. A/3 - abitazione, (LOTTI 1 e 2)”*.

Inoltre l'esperto dichiara : *“evidenziando nuovamente che le opere di ristrutturazione non sono state ultimate” che “ può pronunciarsi in merito alla conformità edilizia esclusivamente in relazione allo stato di fatto in data sopralluogo, confermando che vi sono discrepanze edilizie/catastali, le quali non pregiudicano la commerciabilità degli immobili in quanto non sono variate le destinazioni d'uso dei locali, precisando comunque che risulta necessario ripresentare le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre per lo stato di fatto e in ordine alle normative edilizie vigenti e per il contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali, e pertanto, l'esperto conferma e si riporta integralmente a quanto già dettagliato in perizia al*

*Paragrafo 8.2. circa la conformità/differenza delle unità immobiliari oggetto di stima e relative regolarizzazioni e costi"*

**Stato occupativo:** immobili liberi.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avrà luogo in un unico lotto alle seguenti condizioni:

**Gestore della vendita telematica:** EDICOM SERVIZI S.R.L., che opererà con il proprio portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it).

**Referente della procedura:** **Avv. Daniela Sartore**

### **RENDE NOTO**

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui integralmente 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 all'art. 46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, L. 47/1985 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, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misurazione non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

2) 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.

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.

3) Per l'acquisto del lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base e sopra indicate quale offerta minima.

4) La **dichiarazione di offerta è irrevocabile** sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

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

6) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

7) Gli immobili vengono venduti liberi 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.

8) L'aggiudicatario potrà chiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss.c.p.c.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

9) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita- potranno formulare offerta di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite modulo web **"Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia, a 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 **www.doauction.it**. Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica è reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul PVP.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del credito).

**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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

10) 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 art. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da piu' persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli

offerenti.

**L'offerta dovrà indicare**, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari a non meno del 10% del prezzo offerto;
- 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 simile) 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 dell'offerente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) l'indirizzo della casella di "posta elettronica certificata" utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o 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 di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a ***"Proc. Esec. Imm. R.G.E. 491/2025 Tribunale di Milano"*** individuato con il seguente IBAN: ***IT67 R060 8533 4700 0000 0025 336*** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Il bonifico, con causale ***"Proc. Esec. Imm. R.G.E. 491/2025 Tribunale di Milano., versamento cauzione LOTTO N. ..."***, 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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salva 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** dal pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o un amministrato 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura camerale a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata dall'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.

**11) L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.**

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

12) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **In caso di unica offerta:**

a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà

all'aggiudicazione all'unico offerente;

b) se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore a quest'ultimo, 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

**In caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

**La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito 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.

In caso di rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.500,00 sia con riguardo al lotto 1, che con riguardo al lotto 2.

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.**

13) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

14) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

15) 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.

**TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

16) L'aggiudicatario, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare 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 (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche).

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre alle imposte, anche l'IVA se e nella misura in cui è dovuta.

Detti importi saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario al più presto, dopo l'aggiudicazione. Da tali importi, verrà detratto la somma versata a titolo di cauzione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che, ove non venga versato nel termine indicato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

Nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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). Dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, con avvertenza che in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

**17) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa,** mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

18) 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.

19) Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., 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 verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una figura diversa).

\* \* \* \* \*

Come disposto nel provvedimento di delega del G.E., del presente avviso sarà data pubblicità a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
  - pubblicazione dell'ordinanza di vendita, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui siti internet di cui all'ordinanza di vendita;
- Inoltre, senza che costituisca pubblicità ai sensi dell'art. 490 cpc, si procederà
- all'affissione di cartello "VENDESI", con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;
  - all'invio di e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

#### INFORMA

**Per partecipare alle aste giudiziarie 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.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni contattando il **Custode Giudiziario** e richiedere la visione del compendio pignorato effettuando la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/> oppure inviando una e.mail all'indirizzo di posta elettronica del custode giudiziario.

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

**Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il numero il n. 041/8622235 o 041/5369911 o scrivendo all'indirizzo [info@doauction.it](mailto:info@doauction.it), oppure all'indirizzo [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it).**

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 12 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Sartore

