TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO – SEZIONE 3° ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. ssa Caterina Trentini – procedura R.G.E. 941/2023

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Marianna Garagiola in qualità di Delegata alla vendita, Custode Giudiziario e Referente della procedura

AVVISA DELLA QUARTA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

GESTORE vendita telematica: **EDICOM SERVIZI SRL** con portale doauction.it

che si terrà 30 ottobre 2025 ore 15,30 del

LOTTO E BOX (lotto 7 in perizia) PREZZO € 14.000,00 / € 10.500,00

in Pozzo d'Adda Frazione "Bettola" - via Peppino Impastato 9 - in complesso condominiale "Residenza Ariete" costruito nel 2010

Box auto doppio occupato senza titolo opponibile (c'è Ordine di Liberazione) in buono stato di 35 mq. (34 commerciali secondo perizia) al piano interrato del corpo "B", altezza m. 2,40 larghezza m. 4,55 + 3,80 chiuso con saracinesca in lamiera a chiusura manuale; pareti e pavimento al rustico e in battuto di cemento; dotato di luci interne

dati identificativi: foglio 4 - particella 439 - **sub 37** - cat. C6 - classe 4 - piano S1 - consistenza mq. 35 - via S. Elisabetta snc scala B - RC € 108,46 coerenze: da nord in senso orario, corsello comune di manovra e rampa al sub 2 da cui si accede; terrapieno; altra proprietà al sub 38

MARIANNA GARAGIOLA

VIA CARAVAGGIO 5 - 20144

TEL. STUDIO 348.48.38.099 studiolegale.garagiola@gmail.com

avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

PREZZO / OFFERTA: € 14.000,00 (quattordicimila/00) con possibilità di

offrire validamente anche il relativo 75% ossia € 10.500,00

(diecimilacinquecento/00) MA NON MENO a pena di invalidazione

dell'offerta. L'offerta si presenta telematicamente NON OLTRE le ore

13,00 del giorno prima, 29.10.2025, a pena di inammissibilità;

CAUZIONE: di ALMENO il 10% del prezzo che si offre, si versa

sull'IBAN della procedura IT30I0321101601052753626210 Banca

Patrimoni Sella Milano (già Banca Galileo Milano) intestato "Trib. Mi. Es.

Imm. RGE 941/2023 - causale "RGE 941/2023 cauzione asta 30.10.2025

box LOTTO E" - valuta beneficiario NON OLTRE il 29.10.2025

RILANCI IN GARA: non inferiori ad € 500,00

maggiori ed ulteriori informazioni sul portale delle vendite pubbliche

del Ministero della Giustizia e nella relazione di stima

MODALITA' E CONDIZIONI

(ATTENZIONE LEGGERE BENE)

A) L'immobile è posto 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 si trova,

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:

MARIANNA GARAGIOLA

VIA CARAVAGGIO 5 - 20144 TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com

avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

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.

RICHIESTE DI VISITA: le visite sono GRATUITE; è facoltà

dell'interessato avvalersi di persone o agenzie di sua fiducia ma a proprio e

totale onere economico:

le richieste di visita vanno inviate tramite l'apposita funzione ("bottone"

prenota visita) presente nel dettaglio della scheda del lotto in vendita sul

PVP - portale vendite pubbliche o anche portale vendite nazionali - del

Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del

predetto portale; 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.

MARIANNA GARAGIOLA

VIA CARAVAGGIO 5 - 20144 TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com

avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

B) il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno

considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base

come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte

su trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista

delegato. D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da

trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali

iscrizioni 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 ex D.M.

227/2015.

E) Entro le ore 13.00 del 29 ottobre 2025 dovranno essere depositate le

offerte di acquisto.

F) Le offerte si presentano 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

TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale Civile di Milano);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (RGE 941/2023);
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

uno degli offerenti.

- 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;

MARIANNA GARAGIOLA VIA CARAVAGGIO 5 - 20144

TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

1) 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 PEC - posta elettronica certificata - utilizzata per

trasmettere l'offerta e 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.

TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura, 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, e quindi con valuta beneficiario non oltre il 29 ottobre 2025

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 facoltà del all'esito deposito successivo 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

MARIANNA GARAGIOLA

VIA CARAVAGGIO 5 - 20144 TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com

avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale

a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare

che fosse necessaria; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche

per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che

effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei

loro documenti d'identità; f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia,

anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto

nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta

completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica

certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con

modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo

restando che il mancato versamento del bollo non determina

l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero

coattivo.

G) L'offerta di acquisto è inefficace / inammissibile se: - perviene dopo le

ore 13,00 del 29.10.2025; - è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base

d'asta; - l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata; - nel

giorno e nell'ora fissati per l'inizio dell'asta il professionista non riscontri

l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte il giorno 30 ottobre 2025 dalle ore

15,30

TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com

avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it
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. Ogni 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 codici distintivi in grado di assicurare l'anonimato

in caso di unica offerta:

se l'offerta è pari o superiore al relativo prezzo-base d'asta sopra indicato (€

14.000,00) si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

MARIANNA GARAGIOLA

VIA CARAVAGGIO 5 - 20144 TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com

avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

se l'offerta è pari o superiore al relativo 75% del prezzo-base sopra indicato

(€ 10.500,00) e anche se inferiore ad € 14.000,00, si procederà ad

aggiudicazione all'unico offerente salvo che il Professionista Delegato

ritenga che vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con

una nuova asta, 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.

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. Essendo esclusi i giorni

MARIANNA GARAGIOLA

VIA CARAVAGGIO 5 - 20144 TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com

avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

festivi, i sabati e le domeniche, le 24 ore che scadessero in uno di questi sono

da intendersi scadenti il primo giorno feriale successivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in

aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di € 500,00 a pena di

inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della

gara, la stessa sarà prolungata 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, domenica o festivo

infrasettimanale, al primo giorno feriale 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.

RILANCI Le offerte in aumento / rilanci sull'offerta più alta sono di

minimo 500,00 €

I) 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 aggiudicazione il nome della persona per la quale ha

fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata

MARIANNA GARAGIOLA VIA CARAVAGGIO 5 - 20144

TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com

avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta

documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo,

dovrà dichiarare al Delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il

nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando

dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da

pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e

autorizzazioni. In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In

ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di

assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il

residuo prezzo (saldo del prezzo detratto quanto versato di cauzione),

l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e, al Professionista

Delegato, la metà del compenso spettantegli relativamente alla fase di

trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - ex D.M. 227/2015;

importi tutti che il Professionista Delegato comunicherà direttamente

all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Il termine per il

deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, NON è soggetto a sospensione

feriale e NON è prorogabile.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la

ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

MARIANNA GARAGIOLA

VIA CARAVAGGIO 5 - 20144 TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com

avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

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/saldo del 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). Dovrà inoltre fornire tutte le

informazioni richieste dal DLgs 231/2007 (legge antiriciclaggio) con

dichiarazione scritta sul modulo che il Delegato gli fornirà.

In caso di omessa dichiarazione antiriciclaggio il decreto di trasferimento

non verrà emesso e l'aggiudicazione verrà revocata, con adozione di ogni

altro provvedimento / iniziativa prevista per legge.

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con

garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà

darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al

momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia

autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto

notarile.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute

in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal

Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista

MARIANNA GARAGIOLA VIA CARAVAGGIO 5 - 20144

TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com

avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni

ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso

professionista delegato o al custode giudiziario.

M) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di professionisti o

agenzie.

Unico ausiliario della procedura esecutiva è il Custode/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

Il presente avviso / bando di vendita è pubblicato con allegati e non, oltre che

sul Portale delle Vendite Pubbliche anche su:

EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche

Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti

Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; su Repubblica Milano e Metro

Milano; su Corriere Lombardia e Leggo; sui siti internet

www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.corriere.it - www.legalmente.it

AVVOCATO MARIANNA GARAGIOLA VIA CARAVAGGIO 5 - 20144 TEL. STUDIO 348.48.38.099

studiolegale.garagiola@gmail.com avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

la P.D. Referente / Custode Giudiziario Avv. Marianna Garagiola