

AVV. MARIO SANTOPIETRO

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

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

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

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

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

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 4512/2012 – G.E. Dott.ssa Flavia BONIOLO**, promossa da BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA (quale società incorporante SOCIETÀ GESTIONE CREDITI BP Società Consortile per Azioni), quale mandataria con rappresentanza del Credit Bergamasco S.p.A), con sede in Verona, Piazza Nogara n. 2, C.F. e P.IVA n.03700430238, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Santopietro, con studio in Milano, Via F. Sforza n. 1.

* . *

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice del giorno 10 marzo 2015;
- vista la perizia redatta dal Geom. Filippo Galli;
- visto il provvedimento depositato dal GE presso la Cancelleria della Sez. III Civile - Esecuzioni Immobiliari in data 21 ottobre 2015, notificato al debitore esecutato in data 11 dicembre 2015 presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano, in mancanza di elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., e ai creditori mediante Posta Elettronica Certificata;
- vista la vendita senza incanto in data 16 maggio 2016 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto in data 15 maggio 2017 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto in data 24 aprile 2018 andata deserta;
- visto il provvedimento del Giudice del 12 febbraio 2019;
- vista la vendita senza incanto in data 23 maggio 2019 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 19 settembre 2019 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 4 dicembre 2019 che ha avuto esito fruttuoso limitatamente al LOTTO UNO mentre è andata deserta per i restanti lotti.
- visto il provvedimento del G.E. del 23 febbraio 2020;
- vista la vendita senza incanto del 22 aprile 2021 che ha avuto esito fruttuoso limitatamente ai LOTTI OTTO, NOVE e DIECI mentre è andata deserta per i restanti lotti;
- vista la vendita senza incanto del 1°8 luglio 2021 che ha avuto esito fruttuoso limitatamente ai LOTTI SEI e SETTE mentre è andata deserta per i restanti lotti;
- vista la vendita senza incanto del 06 aprile 2022 andata deserta;
- visto il provvedimento del G.E. del 23 maggio 2022;
- vista la vendita senza incanto del 30 novembre 2022 fruttuosa per i lotti n. 4, 5 e 12, e deserta per i restanti lotti;
- visto il provvedimento del G.E. del 26 aprile 2023;
- vista la vendita senza incanto del 21 settembre 2023 andata deserta;
- visto il provvedimento di prosecuzione delle vendite del G.E. del 21 febbraio 2024;
- visto il provvedimento di correzione del G.E. del 2 marzo 2024;
- vista la vendita senza incanto del 29 maggio 2024 andata deserta;

- visto il provvedimento di prosecuzione delle vendite del G.E. del 2 luglio 2024;
- visto l'esito della vendita senza incanto del 13 novembre 2024, fruttuosa per i soli LOTTI 11 e 13 e andata deserta per i restanti LOTTI 2, 3, 14, 15, 16 e 17;
- vista l'ordinanza di delega con modalità telematica "asincrona" del Giudice del giorno 19 febbraio 2025 relativa ai lotti 18 e 19 ed il provvedimento del G.E., in pari data, di prosecuzione delle vendite per i restanti lotti, con determinazione dei nuovi prezzi di vendita;
- visto l'esito della vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona" del 5 giugno 2025, fruttuosa per i soli LOTTI 3 e 17 e andata deserta per i restanti LOTTI 2, 14, 15, 16, 18 e 19;
- visto il provvedimento di prosecuzione delle vendite del G.E. del 11 giugno 2025 che dispone *"che il delegato alla vendita proceda alla fissazione di un ulteriore esperimento di vendita (solo) senza incanto quanto al lotto 2, 14, 15, 16 al valore (c.d. prezzo base) pari a quello dell'ultimo esperimento di vendita tenuto diminuito del 10%"*;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA CHE IL GIORNO 14 OTTOBRE 2025 ALLE ORE 16:30

darà inizio alle operazioni di vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, e alla gara in aumento dopo la verifica delle offerte - con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione LOGICBID S.R.L. che opererà con il proprio portale <https://venditetelematiche.logicbid.com> del bene immobile che segue, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al seguente

LOTTO DUE (IN PERIZIA LOTTO 2 SUB 705)

In Comune di Cassano D'Adda (MI), Via Milano n. 63

Intera piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra costituita da un unico ambiente "open space" ad uso ufficio, con disimpiego e due servizi igienici. A detto ufficio è annesso un ampio vano uso archivio al piano interrato, comunicante con l'ufficio piano terra mediante scala di accesso interna all'ufficio stesso, allo stato attuale da costruire.

Riferimenti catastali: Catasto Fabbricati del comune di Cassano d'Adda al **foglio 14 map-pale 30, sub.705**, Categoria A/10 classe U, vani 7, Rendita Catastale Euro 1.861,83 Via Milano n. 63, piano T-S1;

Coerenze da nord in senso orario:

- **dell'ufficio:** mappale 30 sub 703, scala comune, cortile comune per i restanti lati;
- **dell'archivio:** terrapieno, sub 711, corridoio comune, centrale termica, cortile comune per i restanti lati.

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.

Provenienza: atto di compravendita in data 28 dicembre 2004, n. rep. 41616/12872 in autentica del Notaio Santa Piccolo di Milano, trascritto a Milano 2 in data 13 gennaio 2005 ai nn. 3503/1951.

Regolarità edilizia del bene: come da pagina 22 e ss della perizia *“In base all’indagine svolta presso il comune di Cassano d’Adda, la costruzione dei fabbricati, relativi al Mappale 30, di cui fanno parte le unità immobiliari in questione risulta realizzata in forza della citata Convenzione Urbanistica, avente valore di concessione edilizia, rilasciata dal comune di Cassano d’Adda in data 28 dicembre 2004 registrata nel Registro delle Concessioni Edilizie al n. 99/2004 e successiva Denuncia di Inizio Attività per varianti in data 23 settembre 2009 n. 20492 di protocollo (D.I.A n. 135/2009)”*.

“Le schede catastali relative ai subalterni succitati subalterni 703,705, e 706, 708, 709,712,713,715,716,717, foglio 14 mappale 30, non sono conformi allo stato di fatto come risulta dagli schemi planimetrici redatti dallo scrivente esperto e come anche descritto alla pagina 8 della presente relazione di descrizione tecnica e stima”

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO

PREZZO DELLA VENDITA:

- **PREZZO BASE € 48.600,00 (quarantottomilaseicento/00)**
- **OFFERTA MINIMA € 36.450,00 (trentaseimilaquattrocentocinquanta/00)**
- **RILANCIO MINIMO SULL’OFFERTA PIU’ ALTA DI ALMENO € 1.000,00 (mille/00)**
- **CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell’offerta effettuata dall’offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.**

SALDO PREZZO IN 120 GIORNI DALL’AGGIUDICAZIONE.

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

LOTTO QUATTORDICI (IN PERIZIA LOTTO 2 SUB 715)

In Comune di Cassano D’Adda (MI), Via Milano n. 63

Intera piena proprietà di unità immobiliare posta al piano terzo, catastalmente C/2, nella quale in realtà sono stati creati quattro vani, un disimpegno, un servizio igienico e, quindi, con l’effettiva destinazione ad uso ufficio, al quale è aggiunto una zona sottotetto accessibile, ma questa non abitabile. Tale nuova destinazione ad uso ufficio risponde alla normativa vigente, ma richiede tuttavia la perfezione del cambio di destinazione d’uso da C/2 ad A/10.

Riferimenti catastali: Catasto Fabbricati del comune di Cassano d’Adda al **foglio 14 mappale 30, sub.715**, Categoria C/2, classe 4, mq. 85, Rendita Catastale Euro 276,56, Via Milano n. 63, piano 3;

Coerenze da nord in senso orario: prospetto sul mappale 30 sub. 703, scala comune, sub. 706, cortile comune per i restanti lati.

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.

Provenienza: atto di compravendita in data 28 dicembre 2004, n. rep. 41616/12872 in autentica del Notaio Santa Piccolo di Milano, trascritto a Milano 2 in data 13 gennaio 2005 ai nn.

3503/1951.

Regolarità edilizia del bene: come da pagina 22 e ss della perizia *“In base all’indagine svolta presso il comune di Cassano d’Adda, la costruzione dei fabbricati, relativi al Mappale 30, di cui fanno parte le unità immobiliari in questione risulta realizzata in forza della citata Convenzione Urbanistica, avente valore di concessione edilizia, rilasciata dal comune di Cassano d’Adda in data 28 dicembre 2004 registrata nel Registro delle Concessioni Edilizie al n. 99/2004 e successiva Denuncia di Inizio Attività per varianti in data 23 settembre 2009 n. 20492 di protocollo (D.I.A n. 135/2009)”*.

“Le schede catastali relative ai subalterni succitati subalterni 703,705, e 706, 708, 709,712,713,715,716,717, foglio 14 mappale 30, non sono conformi allo stato di fatto come risulta dagli schemi planimetrici redatti dallo scrivente esperto e come anche descritto alla pagina 8 della presente relazione di descrizione tecnica e stima”

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO

PREZZO DELLA VENDITA:

- **PREZZO BASE € 44.100,00 (quarantaquattromilacento/00)**
- **OFFERTA MINIMA € 33.075,00 (trentatremilasettantacinque/00)**
- **RILANCIO MINIMO SULL’OFFERTA PIU’ ALTA DI ALMENO € 1.000,00 (mille/00)**
- **CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell’offerta effettuata dall’offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.**

SALDO PREZZO IN 120 GIORNI DALL’AGGIUDICAZIONE.

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

LOTTO QUINDICI (IN PERIZIA LOTTO 2 SUB 716)

In Comune di Cassano D’Adda (MI), Via Milano n. 63

Intera piena proprietà di unità immobiliare posta al piano terzo, costituita da un ufficio, con ripostiglio, un servizio igienico e un ampio sottotetto non abitabile, ma accessibile. All’ufficio è annesso un vano cantina al piano interrato.

Riferimenti catastali: Catasto Fabbricati del comune di Cassano d’Adda al **foglio 14 mappale 30, sub.716**, Categoria A/10, classe U, vani 2, Rendita Catastale Euro 531,95, Via Milano n. 63, piano 3-S1;

Coerenze da nord in senso orario:

- **dell’ufficio:** scala comune, sub 717, cortile comune, sub 715;
- **della cantina:** terrapieno, sub 718, corridoio comune, sub 710;

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.

Provenienza: atto di compravendita in data 28 dicembre 2004, n. rep. 41616/12872 in autentica del Notaio Santa Piccolo di Milano, trascritto a Milano 2 in data 13 gennaio 2005 ai nn. 3503/1951.

Regolarità edilizia del bene: come da pagina 22 e ss della perizia *“In base all’indagine svolta presso il comune di Cassano d’Adda, la costruzione dei fabbricati, relativi al Mappale 30, di cui fanno parte le unità immobiliari in questione risulta realizzata in forza della citata Convenzione Urbanistica, avente valore di concessione edilizia, rilasciata dal comune di Cassano*

*d'Adda in data 28 dicembre 2004 registrata nel Registro delle Concessioni Edilizie al n. 99/2004 e successiva Denuncia di Inizio Attività per varianti in data 23 settembre 2009 n. 20492 di protocollo (D.I.A n. 135/2009)”.
“Le schede catastali relative ai subalterni succitati subalterni 703,705, e 706, 708, 709,712,713,715,716,717, foglio 14 mappale 30, non sono conformi allo stato di fatto come risulta dagli schemi planimetrici redatti dallo scrivente esperto e come anche descritto alla pagina 8 della presente relazione di descrizione tecnica e stima”*

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO

PREZZO DELLA VENDITA:

- **PREZZO BASE € 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00)**
- **OFFERTA MINIMA € 18.900,00 (diciottomilanovecento/00)**
- **RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 1.000,00 (mille/00)**
- **CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.**

SALDO PREZZO IN 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE.

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

LOTTO SEDICI (IN PERIZIA LOTTO 2 SUB 717)

In Comune di Cassano D'Adda (MI), Via Milano n. 63

Intera piena proprietà di unità immobiliare posta al piano terzo, catastalmente C/2, nella quale in realtà sono stati creati quattro vani, un disimpegno, un servizio igienico e, quindi, con l'effettiva destinazione ad uso ufficio. Tale nuova destinazione ad uso ufficio risponde alla normativa vigente, ma richiede tuttavia la perfezione del cambio di destinazione d'uso da C/2 ad A/10.

Riferimenti catastali: Catasto Fabbricati del comune di Cassano d'Adda al **foglio 14 mappale 30, sub.717**, Categoria C/2, classe 4, mq. 72, Rendita Catastale Euro 234,26, Via Milano n. 63, piano 3;

Coerenze da nord in senso orario: prospetto sul mappale 30 sub. 703, cortile comune, sub. 716 per due lati, scala comune.

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.

Provenienza: atto di compravendita in data 28 dicembre 2004, n. rep. 41616/12872 in autentica del Notaio Santa Piccolo di Milano, trascritto a Milano 2 in data 13 gennaio 2005 ai nn. 3503/1951.

Regolarità edilizia del bene: come da pagina 22 e ss della perizia *“In base all'indagine svolta presso il comune di Cassano d'Adda, la costruzione dei fabbricati, relativi al Mappale 30, di cui fanno parte le unità immobiliari in questione risulta realizzata in forza della citata Convenzione Urbanistica, avente valore di concessione edilizia, rilasciata dal comune di Cassano d'Adda in data 28 dicembre 2004 registrata nel Registro delle Concessioni Edilizie al n. 99/2004 e successiva Denuncia di Inizio Attività per varianti in data 23 settembre 2009 n. 20492 di protocollo (D.I.A n. 135/2009)”*.

“Le schede catastali relative ai subalterni succitati subalterni 703,705, e 706, 708, 709,712,713,715,716,717, foglio 14 mappale 30, non sono conformi allo stato di fatto come risulta dagli schemi planimetrici redatti dallo scrivente esperto e come anche descritto alla pagina 8 della presente relazione di descrizione tecnica e stima”

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO

PREZZO DELLA VENDITA:

- **PREZZO BASE € 33.300,00 (trentatremilatrecento/00)**
- **OFFERTA MINIMA € 24.975,00 (ventiquattromilanovecentosettantacinque/00)**
- **RILANCIO MINIMO SULL’OFFERTA PIU’ ALTA DI ALMENO € 1.000,00 (mille/00)**
- **CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell’offerta effettuata dall’offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.**

SALDO PREZZO IN 120 GIORNI DALL’AGGIUDICAZIONE.

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

LOTTO DICIOOTTO (IN PERIZIA LOTTO 2 SUB 708)

In Comune di Cassano D’Adda (MI), Via Milano n. 63

Intera piena proprietà di unità immobiliare posta al piano primo, costituita da un atrio (ingresso), due uffici di cui uno con balcone e affaccio sul cortile comune, disimpegno e servizi igienici, oltre a vano cantina al piano interrato.

Riferimenti catastali: Catasto Fabbricati del comune di Cassano d’Adda al **foglio 14 mappale 30, sub. 708**, Categoria A/10, classe U, vani 3,5, Rendita Catastale Euro 930,91, Via Milano n. 63, piano 1 – S1;

Coerenze da nord in senso orario:

- Dell’ufficio: sub 707, scala comune, cortile comune per i restanti lati;
- Della cantina: terrapieno, sub 709, corridoio comune, sub 713.

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.

Provenienza: atto di compravendita in data 28 dicembre 2004, n. rep. 41616/12872 in autentica del Notaio Santa Piccolo di Milano, trascritto a Milano 2 in data 13 gennaio 2005 ai nn. 3503/1951.

Regolarità edilizia del bene: come da pagina 22 e ss della perizia *“In base all’indagine svolta presso il comune di Cassano d’Adda, la costruzione dei fabbricati, relativi al Mappale 30, di cui fanno parte le unità immobiliari in questione risulta realizzata in forza della citata Convenzione Urbanistica, avente valore di concessione edilizia, rilasciata dal comune di Cassano d’Adda in data 28 dicembre 2004 registrata nel Registro delle Concessioni Edilizie al n. 99/2004 e successiva Denuncia di Inizio Attività per varianti in data 23 settembre 2009 n. 20492 di protocollo (D.I.A n. 135/2009)”*.

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO

PREZZO DELLA VENDITA:

- **PREZZO BASE € 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocento/00)**
- **OFFERTA MINIMA € 64.800,00 (sessantaquattromilaottocento/00)**
- **RILANCIO MINIMO SULL’OFFERTA PIU’ ALTA DI ALMENO € 1.500,00**

(millecinquecento/00)

➤ **CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.**

SALDO PREZZO IN 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE.

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

LOTTO DICIANNOVE (IN PERIZIA LOTTO 2 SUB 709)

In Comune di Cassano D'Adda (MI), Via Milano n. 63

Intera piena proprietà di unità immobiliare posta al piano primo, costituita da un atrio (ingresso), due uffici di cui uno con balcone e affaccio sul cortile comune, disimpegno e servizi igienici, oltre a vano cantina al piano interrato.

Riferimenti catastali: Catasto Fabbricati del comune di Cassano d'Adda al **foglio 14 map-pale 30, sub. 709**, Categoria A/10, classe U, vani 3,5, Rendita Catastale Euro 930,91, Via Milano n. 63, piano 1 – S1;

Coerenze da nord in senso orario:

- Dell'ufficio: sub 710, cortile comune per due lati, ancora cortile e scala comuni;
- Della cantina: terrapieno, scala comune, corridoio comune, sub 708.

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.

Provenienza: atto di compravendita in data 28 dicembre 2004, n. rep. 41616/12872 in autentica del Notaio Santa Piccolo di Milano, trascritto a Milano 2 in data 13 gennaio 2005 ai nn. 3503/1951.

Regolarità edilizia del bene: come da pagina 22 e ss della perizia *“In base all'indagine svolta presso il comune di Cassano d'Adda, la costruzione dei fabbricati, relativi al Mappale 30, di cui fanno parte le unità immobiliari in questione risulta realizzata in forza della citata Convenzione Urbanistica, avente valore di concessione edilizia, rilasciata dal comune di Cassano d'Adda in data 28 dicembre 2004 registrata nel Registro delle Concessioni Edilizie al n. 99/2004 e successiva Denuncia di Inizio Attività per varianti in data 23 settembre 2009 n. 20492 di protocollo (D.I.A n. 135/2009)”*.

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO

PREZZO DELLA VENDITA:

➤ **PREZZO BASE € 96.000,00 (novantaseimila/00)**

➤ **OFFERTA MINIMA € 72.000,00 (settantaduemila/00)**

➤ **RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

➤ **CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.**

SALDO PREZZO IN 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE.

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

- a. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile,

- si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).
- b. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
 - c. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
 - d. **Le richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati. Si fa presente che, stante l'emergenza sanitaria in atto, qualora siano emessi provvedimenti restrittivi per la libera circolazione delle persone (oggi denominate "zona rossa" e "zona arancione rafforzata") verrà reso disponibile un link al Video Tour in luogo della visita di persona.
 - e. Per ciascun Lotto, il valore dell'immobile è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4, come sopra indicato.
 - f. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione.
 - g. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Altre trascrizioni che siano trascritte sull'immobile ed indicate nella perizia di stima non potranno essere ordinate di cancellazione nel decreto di trasferimento.

ooo ooo ooo

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. **Entro le ore 13.00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara dovranno essere inviate alla PEC che segue le offerte di acquisto;
2. Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.
3. A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa, entro il termine di cui al punto 1, a

mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

4. **Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
5. L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (o, se persona giuridica, della partita IVA), **con allegazione del documento di riconoscimento (se persona giuridica, del legale rappresentante)**;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) **il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile)**;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - **in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN**);
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera L (elle);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
 - o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento;
 - quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **PROC.ESEC. IMMOBILIARE N. 4512 2012 TRIB. DI MILANO - codice IBAN: IT25M0623020413000047530668** per un importo **pari al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, **causale "cauzione nome cognome offerente"** e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**. Ove il referente (professionista delegato alla vendita) dovesse verificare la mancanza dell'accredito al momento della verifica dell'offerta, la stessa sarà dichiarata inammissibile e all'offerente non sarà consentita la partecipazione alla gara in aumento.

6. All'offerta dovranno essere allegati:
 - a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
 - b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.
Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente

(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 da pubblico ufficiale.

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

e) se l'offerta è formulata da più persone (anche ove siano coniugi in separazione dei beni), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio e copia dei loro documenti d'identità;

- f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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

- 8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

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

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

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

L'offerta è irrevocabile per 60 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

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

9. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

10. In caso di pluralità di offerte:

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

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

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

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

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

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 2 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo successivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

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

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai

documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

12. Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere effettuato **entro 120 (CENTOVENTI) giorni dall'aggiudicazione, come da ordinanza di vendita lett. J)**, unitamente al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), sul conto corrente intestato a: **PROC.ESEC. IMMOBILIARE N. 4512 2012 TRIB. DI MILANO - codice IBAN: IT25M0623020413000047530668**. Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. **Il suddetto termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione NON è soggetto a sospensione feriale dei termini, e non potrà essere prorogato**. Nello stesso termine, dovrà essere inviata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo a mezzo PEC: mario.santopietro@milano.pecavvocati.it. Nel medesimo termine dovrà essere resa la dichiarazione antiriciclaggio circa la provenienza delle somme utilizzate per l'acquisto, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, come per il mancato saldo prezzo e ciò comporterà anche la condanna al versamento della differenza tra quanto offerto e l'aggiudicazione successiva se inferiore.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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

13. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.
14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.
15. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.
16. **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

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

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

Si ribadisce che l'aggiudicatario dovrà rendere, nel termine fissato per il

versamento del saldo prezzo, una dichiarazione scritta nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, e, pertanto, dovrà fornire al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 231/2007 (antiriciclaggio) come previsto dagli artt. 585 e 586 c.p.c. c.p.c. In mancanza verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione e eventuale condanna al versamento della differenza tra il prezzo offerto e l'aggiudicazione successiva se inferiore.

PER LE VISITE:

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

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

Milano, 17 giugno 2025
Il Professionista Delegato
avv. Mario Santopietro