

Avvocato Laura Chillè
Via Uberto Visconti di Modrone n. 8/10
20122 Milano
Tel. 0297132480
e-mail: laurachille@hotmail.it
PEC: laura.chille@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione RGE nn. 1166/2022+1220/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Burza

Professionista Delegato alla vendita e custode: Avv. Laura Chillè

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ ASINCRONA

[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]

ASTEXTE SRL

CONDOMINIO VIA GIACINTO GIGANTE N. 5

contro

Indicazione omessa: D.Lgs. 30.06.2003 n.196, art.174 9° comma

L'Avv. Laura Chillè, con studio in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone n. 8/10, tel. 0297132480, email laurachille@hotmail.it, Professionista Delegato;
- vista l'ordinanza del G.E. in data 02.04.2025;

AVVISA

che il giorno **07.10.2025, alle ore 14:00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite designato **ASTALEGALE.NET SPA** che opererà tramite il proprio portale dedicato <https://www.spazioaste.it>, del seguente bene immobile, 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 UNICO:

a) In Comune di **Milano, Via Giacinto Gigante n. 5**: Piena proprietà di appartamento (scala H int. 85) sito al piano rialzato, composto da tre locali, servizi (ingresso/disimpegno, bagno e angolo cottura) e loggia, oltre cantina (scala H int. 85) al piano seminterrato; sono comprese tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. in ragione di millesimi 21,50.

L'esperto già nominato, che rappresenta come a seguito dell'accesso all'intero accatastamento dell'edificio nessuna cantina è stata accatastata, essendo semplicemente indicata la presenza di una cantina di mq 12 senza una precisa individuazione. In via di fatto è stata comunque individuata in loco tale cantina, che rispetto alla pratica edilizia risulta più ampia e con una finestra in più;

La cantina di pertinenza e in generale tutte le cantine sono di fatto occupate da beni di terze persone e in stato di degrado.

b) L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di circa 70,6 mq;

c) per le caratteristiche degli immobili, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama integralmente la perizia dell'Arch. Mariangela Sirena, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet di seguito indicati.

d) l'immobile è distinto al NCEU del Comune di Milano, come segue:

ì) **fg. 337, part. 119, sub. 25**, dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria A4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 75 mq. (totale escluse aree scoperte 74 mq.), Rendita € 426,08, indirizzo: Via Giacinto Gigante n. 5 piano T-S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione nel classamento del 21.03.2018 Pratica n. MI0130055 in atti dal 21.03.2018 (n. 45247.1/2018);
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Coerenze (da nord in senso orario):

- dell'appartamento: vano scala, altra proprietà int. 86, cortile di Via Gigante n. 3, altra proprietà int. 75, cortile comune.

- della cantina: cantina int. 86, corridoio, vano scala.

e) **Verifica urbanistica, edilizia e catastale**, si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto (pagg. 10 e ss. della perizia):

"Dall'atto di compravendita reperito risulta che i lavori di costruzione dello stabile sono iniziati anteriormente all'1 settembre 1967, senza modifiche successive a tale data che ne inibiscano la commerciabilità.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano così come segue.

TUC – Tessuto Urbano Consolidato

ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile - Nuclei storici esterni

Tessuti urbani a impianto aperto – insediamenti urbani unitari

Classe di fattibilità geologica e idraulica: Classe II fattibilità con modeste limitazioni

Sensibilità paesaggistica media – 3

Schema di rete ecologica comunale: ambiti di rigenerazione ambientale

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli di tutela e salvaguardia: nessuno

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione:

l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Milano rilasciava Licenza di occupazione n. 764 del 25.06.1953.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto in seguito al rilascio della Licenza di occupazione n. 764 del 25.06.1953 non venivano effettuate modifiche dal punto di vista urbanistico.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----"

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune, si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto:

• *“Licenza di occupazione n. 764 del 25.06.1953 - rif. Licenza di opere edilizie del 07.01.1941 e 11.11.1949 atti n. 196689/25730/1940 e n. 161653/26575/49 – rilasciata all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano, con relazione di terza visita e certificato di collaudo del 26.11.1942”.*

Conformità edilizia si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto:

“Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata alla Licenza di occupazione n. 764 del 25.06.1953 - rif. Licenza di opere edilizie del 07.01.1941 e 11.11.1949 atti n. 196689/25730/1940 e n. 161653/26575/49.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- all'interno del locale soggiorno/pranzo, presenza di una parete in cartongesso non a tutt'altezza con apertura di accesso, che crea uno spazio separato (senza finestra), adibito a camera da letto;*
- presenza di avvolgibile a chiusura della loggia – modifica presente anche agli altri piani del fabbricato – e presenza di porta da interni, anziché di una porta-finestra, di accesso alla loggia.*

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali sono verificati, tranne nei locali angolo cottura e bagno, e che l'immobile non risulta conforme ai vigenti Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano per le seguenti motivazioni:

- presenza di parete in cartongesso nel locale soggiorno pranzo che non garantisce la*

superficie minima di mq. 17,00 (soggiorno con spazio di cottura rif. art. 97 RE) - si rende necessario provvedere alla demolizione della suddetta parete;

- mancanza del bidet nel locale bagno - si rende necessario provvedere alla sostituzione del wc con unico apparecchio water/bidet (rif. art. 98 RE);

- presenza di avvolgibile a chiusura della loggia che non garantisce i corretti rapporti aeroilluminanti nei locali bagno e angolo cottura - si rende necessario provvedere alla rimozione dell'avvolgibile;

- presenza di porta da interni di accesso alla loggia - si rende necessario provvedere alla sostituzione con serramento da esterni.

Al sopralluogo la cantina risultava non conforme alla planimetria allegata alla Licenza di occupazione n. 764 del 25.06.1953 - rif. Licenza di opere edilizie del 07.01.1941 e 11.11.1949 atti n. 196689/25730/1940 e n. 161653/26575/49.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- diversa superficie e diversa distribuzione interna del locale, in quanto parte della parete di confine con la scala è stata demolita, e dunque il locale visionato include anche parte di sottoscala con relativa finestra, e la parete a confine con l'altra proprietà si trova in posizione diversa - l'esperto fa presente di non aver potuto rilevare il locale, in quanto occupato completamente da beni mobili, oltre che per la presenza di persone pericolose, che occupano (e con ogni probabilità abitano) interamente il piano cantine, senza alcuna autorizzazione.

Sono/non sono sanabili mediante:

- appartamento: sono sanabili solo mediante abbattimento degli abusi, senza la necessità di presentare alcuna pratica edilizia;

- cantina: sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia; a seguito del rilievo del locale, dovrà essere redatta la nuova planimetria, con superficie e distribuzione interna (posizione delle pareti) corrette - l'esperto fa presente che dalla pratica edilizia reperita si evince la presenza di un accesso, tramite scala, dall'esterno al piano seminterrato (che serviva da rifugio antiaereo/ricovero), che, con ogni probabilità, successivamente alla seconda Guerra Mondiale è stato chiuso, senza la presenza agli atti di alcuna pratica edilizia, comportando dunque le modifiche rilevate e sopra indicate nel locale cantina oggetto di pignoramento.

Costi stimati: € 2.500,00".

Conformità catastale si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto:

"Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 19.02.1947.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

- sono i medesimi di quelli indicati al punto precedente.

Il locale cantina al piano seminterrato non risultava inserito graficamente né nella planimetria catastale del 19.02.1947, né nella relativa visura storica.

L'esperto, pertanto, all'udienza del 24.10.2024 veniva incaricato dal Giudice, Dott.ssa Rita Bottiglieri, per la regolarizzazione della cantina.

Lo scrivente, dunque, per verificare l'effettiva assegnazione delle cantine ai relativi appartamenti, in data 17.12.2024 effettuava l'accesso presso il Catasto di Milano, dove, con la verifica dell'impianto dell'intero fabbricato, accertava che tutte le schede catastali delle abitazioni hanno il riferimento di una cantina (indicata unicamente con un cerchio/ellisse disegnato a mano), senza però la presenza di alcuna relativa planimetria; individuata in loco la cantina del debitore, con il numero 85 sulla porta di accesso (sull'atto di provenienza l'appartamento viene individuato con int. 85), provvedeva a redigere la planimetria della stessa (con relativa presentazione in Catasto in data 21.02.2025), correttamente sulla base dell'ultimo titolo edilizio (Licenza di opere edilizie del 07.01.1941 e 11.11.1949 atti n. 196689/25730/1940 e n. 161653/26575/49).

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- appartamento: nessun aggiornamento catastale, come precisato al punto precedente.*
- cantina: sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale, nella quale dovranno essere inserite le modifiche del locale, previo rilievo dello stato dei luoghi e presentazione della pratica edilizia, come precisato al punto precedente.*

Costi stimati: € 500,00".

f) Per le **spese di gestione condominiali arretrate**, si rileva:

i) **esistono spese insolute relative alle rate condominiali** (pag. 9 e ss. della perizia)
Millesimi di proprietà: 21,50/1000 (rif. primo rogito 1971).

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 Gennaio al 31 Dicembre.

ii) In ogni caso, si segnala che, a norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.:
"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", pertanto **il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente**, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati;

L'immobile, per quanto concerne le spese di riscaldamento (Centrale Termica di quartiere), è gestito da ALER Milano.

Millesimi di riscaldamento: non essendo costituito il condominio per la centrale termica, la partecipazione alla ripartizione delle spese viene determinato sulla base di mq. 55,28 su totali mq. 251.835,64.

Si precisa che la gestione del riscaldamento va da luglio a giugno.

Certificazioni energetiche: Non risulta alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti: Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

Certificazioni di idoneità statica: Non è stata reperita alcuna certificazione di idoneità statica – richiesta allo studio dell'amministratore il quale rispondeva che non era presente; richiesta ad ALER Milano Ufficio Certificazione Idoneità Statica senza alcuna risposta.

g) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (**che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**);

h) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

i) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

j) **Le richieste di visita dell'immobile devono** 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.

k) Per ciascun lotto 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.

l) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

m) 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.

n) Stato occupativo dell'immobile: **il bene risulta GIURIDICAMENTE LIBERO.**

PREZZO BASE:

€ 90.000,00 (NOVANTAMILA/00).

OFFERTA MINIMA:

€ 67.500,00 (SESSANTASETTEMILACINQUECENTO/00).

ooo ooo ooo

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.
2. Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.
3. A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
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 e dell'eventuale della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il Professionista Delegato;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in

120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);

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 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 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 di vendita;

- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: "PROC. ESEC. IMM. RGE N.1166/2022", codice IBAN:

IT68E0569601613000016448X48, per un importo pari al 10% (dieci 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;

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 e/o del permesso di soggiorno valido.

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

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

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

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

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

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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 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.

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

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.

Il Professionista Delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

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.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.500,00.

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 all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

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

12. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **IL TERMINE PER IL DEPOSITO È DI 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE, TERMINE SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI, MA CHE NON POTRÀ ESSERE PROROGATO.**

Nello stesso termine, dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo

prezzo.

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

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. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, 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.

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.

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo email laurachille@hotmail.it o al n. telefonico 0297132480, dalle ore 9,30 alle ore 13:00. Per la visita dell'immobile, contattare il custode Avv. Laura Chillè ai medesimi recapiti.

PUBBLICITÀ

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

1. pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>;
2. pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://VenditePubblicheNotarili.Notariato.it) - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su [Repubblica](http://Repubblica.it)

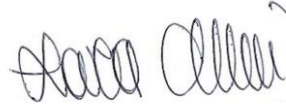
Milano e Metro Milano;

3. pubblicazione sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it
- www.legalmente.net; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.

Milano, li 17.06.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Chillè

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Laura Chillè', with a stylized flourish at the end.