

AVVOCATO
MARIANNA GARAGIOLA
VIA CARAVAGGIO 5 - 20144
TEL. STUDIO 348.48.38.099
studiolegale.garagiola@gmail.com
avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it
TRIBUNALE CIVILE DI MILANO – SEZIONE 3° ES. IMM.

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 e Custode
Giudiziario nonchè REFERENTE DELLA PROCEDURA

AVVISA DELLA TERZA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

che si terrà il giorno **15 ottobre 2025 ore 16,30**

del **BOX** a **LOTTO D** di seguito descritto, in Pozzo d'Adda Frazione
"Bettola" - via Peppino Impastato 9 - nel complesso condominiale
"Residenza Ariete" al **PREZZO di € 16.000,00 / € 12.000,00** (come da
precedente asta per decadenza da aggiudicazione)

Box auto doppio libero in buono stato di 24 mq. (34 commerciali secondo
perizia) al piano interrato del corpo "A", altezza m. 2,40 lunghezza m. 11
larghezza m. 2,85 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 32 - cat. C6 - classe 4 -
piano S1 - consistenza mq. 14 - via S. Elisabetta snc scala A - RC € 74,37

coerenze: da nord in senso orario, altra proprietà al sub 31; proprietà
comuni su due lati (corridoio comune e locale immondizia); corsello comune
di manovra al sub 2 da cui si accede

AVVOCATO
MARIANNA GARAGIOLA
VIA CARAVAGGIO 5 - 20144
TEL. STUDIO 348.48.38.099
studiolegale.garagiola@gmail.com
avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

PREZZO / OFFERTA: € **16.000,00** (sedicimila/00) con possibilità di offrire validamente anche il relativo 75% ossia € **12.000,00** (dodicimila/00) MA NON MENO a pena di invalidazione dell'offerta. L'offerta si presenta telematicamente NON OLTRE le ore 13,00 del giorno prima (14.10.2025) 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) - causale "*RGE 941/2023 cauzione asta 15.10.2025 box LOTTO D*" - valuta beneficiario NON OLTRE il 14.10.2025

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) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità,

AVVOCATO
MARIANNA GARAGIOLA
VIA CARAVAGGIO 5 - 20144
TEL. STUDIO 348.48.38.099
studiolegale.garagiola@gmail.com
avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

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.

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 ("bottoncino prenota visita) presente nel dettaglio della scheda del lotto in vendita sul PVP - portale vendite pubbliche - 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.

B) 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

AVVOCATO
MARIANNA GARAGIOLA
VIA CARAVAGGIO 5 - 20144
TEL. STUDIO 348.48.38.099
studiolegale.garagiola@gmail.com
avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

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 14.10.2025 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 casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della

AVVOCATO
MARIANNA GARAGIOLA
VIA CARAVAGGIO 5 - 20144
TEL. STUDIO 348.48.38.099
studiolegale.garagiola@gmail.com
avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

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 uno degli offerenti.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale Civile di Milano Sez. Es. Imm.);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (RGE 941/2023);
- d) il numero o altro dato identificativo dell'immobile (LOTTO D - BOX);
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (Avvocato Marianna Garagiola);
- g) la data (15.10.2025) e l'ora (16,30) 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;

AVVOCATO
MARIANNA GARAGIOLA
VIA CARAVAGGIO 5 - 20144
TEL. STUDIO 348.48.38.099
studiolegale.garagiola@gmail.com
avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella 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.

AVVOCATO
MARIANNA GARAGIOLA
VIA CARAVAGGIO 5 - 20144
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 come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta

All'offerta dovranno essere allegati: **a)** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; **b)** copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente; Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale. **c)** se il soggetto offerente è minorenni 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

AVVOCATO
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 14.10.2025; - è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte dalle ore 16,30 del 15.10.2025.

AVVOCATO
MARIANNA GARAGIOLA
VIA CARAVAGGIO 5 - 20144
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:

AVVOCATO
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 prezzo-base d'asta di € 16.000,00 si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

se l'offerta è pari o superiore ad € 12.000 (pari al 75% del prezzo-base sopra indicato di € 16.000,00) ed anche se inferiore a questo, 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

AVVOCATO
MARIANNA GARAGIOLA
VIA CARAVAGGIO 5 - 20144
TEL. STUDIO 348.48.38.099
studiolegale.garagiola@gmail.com
avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

e verrà avviata dal Delegato immediatamente dopo. Essendo esclusi i giorni 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.

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 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.

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

AVVOCATO
MARIANNA GARAGIOLA
VIA CARAVAGGIO 5 - 20144
TEL. STUDIO 348.48.38.099
studiolegale.garagiola@gmail.com
avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

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.

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.

AVVOCATO
MARIANNA GARAGIOLA
VIA CARAVAGGIO 5 - 20144
TEL. STUDIO 348.48.38.099
studiolegale.garagiola@gmail.com
avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

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 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.

AVVOCATO
MARIANNA GARAGIOLA
VIA CARAVAGGIO 5 - 20144
TEL. STUDIO 348.48.38.099
studiolegale.garagiola@gmail.com
avvmariannagaragiola@milano.pecavvocati.it

M) 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

Il presente avviso / bando di vendita è pubblicato con allegati e non, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche anche su:

EnteTribunali.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

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