

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

N. 630/2023 R.G.E.

GIUDICE DOTT.SSA SILVIA VAGHI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(vendita con modalità telematica “asincrona”)

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell’art. 591 bis c.p.c. nominato altresì custode giudiziario ai sensi dell’art. 559 comma 2 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **martedì 27 gennaio 2026** alle **ore 10:30** in collegamento da remoto nella stanza virtuale d’asta sul portale <https://astetelematiche.it> della società Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. si terrà **la vendita senza incanto in un unico lotto con modalità telematica “asincrona”** ex art. 2 primo comma lettera h) del D.M. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara “in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura”, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui si trova, il tutto così come indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell’esperto stimatore nominato arch. Barbara Zocchi Ramazzi, pubblica e consultabile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all’indirizzo

<https://pvp.giustizia.it> che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, con particolare riguardo alla verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili posti in vendita e per la verifica di eventuali difformità, di atti di asservimento urbanistico e di convenzione edilizie, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001 oltre alle successive integrazioni e modificazioni, delle quali qualora ne ricorrano i presupposti il futuro aggiudicatario potrà avvalersi, della **piena proprietà** della seguente unità immobiliare, sita in **Milano, via Marsala n. 2** così contraddistinta nella relazione di stima:

unità immobiliare al piano quinto composto da tre locali oltre servizi con annesso solaio al piano sesto, il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **311**, particella **287**, subalterno **48**, via Marsala 2 piano 5-6, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 110, rendita Euro 1.040,66.

In relazione alla conformità urbanistica, edilizia e catastale dei beni, alla presenza di atti di asservimento urbanistici e convenzioni edilizie si richiama integralmente la relazione di stima in atti a firma dell'esperto stimatore arch. Barbara Zocchi Ramazzi, alla cui consultazione integrale il presente avviso rimanda evidenziando che in sede di presentazione d'offerta l'offerente dovrà rendere dichiarazione relativa alla conoscenza integrale della relazione di stima e dei relativi allegati, dichiarando altresì di essere pienamente edotto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili ivi descritti.

L'immobile è pervenuto all'odierna parte debitrice in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppe Brighina di Gallarate il 31 maggio 1999, rep. 176409 trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 4 giugno 1999 nn. 28590/19213 (nell'atto di compravendita si descrive erroneamente l'unità come comprensiva di balcone).

Al solo scopo illustrativo e non esaustivo si riportano alcuni passaggi della relazione di stima: *“si segnala che per l'impianto di condizionamento l'unità esterna è stata posizionata su staffe in alto nel bagno di servizio, in maniera non conforme alle normative vigenti. Da regolarizzare.*

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967; il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zona NAF – Nuclei di antica formazione (TITOLO II – Capo IV - Art. 18.2.c); sensibilità paesaggistica molto alta; fattibilità geologica di classe II. L'immobile risulta sottoposto a vincolo in quanto area a rischio archeologico soggetta a controllo archeologico preventivo (zona b); area soggetta a pericolo per la navigazione aerea (Art. 41.3); per quanto visionato.

Conformità edilizia: *non essendo state reperite pratiche edilizie e non essendo i luoghi completamente rispondenti alle piante catastali, essendo stato eliminato il setto con la porta con funzione di disimpegno per il bagno padronale, non se ne dichiara in questa sede la conformità. 'immobile risulta sanabile con l'ausilio di un tecnico che presenti idonea pratica in sanatoria i cui costi indicativamente, incluse le opere di ripristino del disimpegno.*

Conformità catastale: *al sopralluogo lo stato dei luoghi non corrisponde alla pianta catastale, per quanto già esplicitato nel paragrafo precedente, oltre allo spostamento della porta di accesso ad una camera.*

Sono state rilevate le seguenti difformità: non corrispondenza delle piante catastali (appartamento) non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali. Regolarizzabili mediante presentazione nuovo DOCFA, per quanto riguarda la difformità della pianta e ricalcolo della consistenza esposta in visura.

Prezzo Base Euro 805.000,00 (ottocentocinquemila/00)

Offerta Minima Euro 603.750,00 (seicentotremilasettecentocinquanta/00)

Rialzo Minimo Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA che opererà con il proprio portale <https://astetelematiche.it>

REFERENTE DELLA PROCEDURA: avv. Alfonso Martucci

RICHIESTE DI VISITA: i soggetti interessati a visitare le unità immobiliari in oggetto dovranno prenotare la visita sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> cliccando sull'apposito link "prenota visita immobile" inserito nella pagina dedicata alla procedura espropriativa n. 630 dell'anno 2023.

Gli interessati potranno comunque acquisire ulteriori informazioni dal sottoscritto professionista, nominato altresì custode giudiziario, ai riferimenti alfonso.martucci@yahoo.it tel. 3335887864/3333432835.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare i concorrenti dovranno presentare offerta di acquisto, entro le ore 13:00 di lunedì 26 gennaio 2026 provvedendo altresì a prestare idonea cauzione pari al 10% del presso offerto.

La cauzione andrà prestata mediante bonifico bancario da accreditarsi sul conto corrente in essere presso Banca Popolare di Sondrio alle seguenti coordinate:

Beneficiario: "Tribunale di Milano RGE 630/2023"

IBAN: IT 12 Y 05696 01600 000028684X05

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.

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

Il presentatore dell'offerta telematica dovrà coincidere con il soggetto offerente

salvo le seguenti eccezioni:

1. nel caso di incapace, di persone giuridiche ed altri enti il presentatore potrà essere il legale rappresentante;
2. nel caso di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma e 571 primo comma c.p.c.; in tal caso l'avvocato presentatore dovrà essere munito di **procura notarile che andrà allegata all'offerta telematica, non potendosi ritenere sufficiente la semplice procura speciale alle liti;**
3. nel caso di offerta presentata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, commi 1 e 2, D.M. 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 (avv. Alfonso Martucci);
- 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);

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;

p) la dichiarazione di aver letto integralmente la relazione di stima ed i relativi allegati e di essere pertanto edotti sullo stato di fatto e di diritto (ivi compresa la situazione urbanistica, edilizia e catastale) in cui si trovano gli immobili ivi descritti.

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 alla procedura, **per un importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

la cauzione dovrà pertanto essere visibile sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle offerte d'acquisto.

Il sottoscritto consiglia di effettuare l'operazione di bonifico con la clausola "d'urgenza e/o bonifico istantaneo" che dovrebbe consentire l'immediato accredito dell'importo sul conto della procedura.

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.

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;

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;

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;

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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei termini sopra indicati.

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.

Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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

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

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

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

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

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

In caso di unica offerta:

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.

In caso di pluralità di offerte:

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

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

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

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

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

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

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, **la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti** in modo da

permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara.

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.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso ne presuppone la conoscenza integrale in particolare per quanto riguarda:

il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene che, dedotta la cauzione già versata, andranno effettuate entro 120 giorni dall'aggiudicazione mediante due distinti bonifici (con causali saldo prezzo e spese di trasferimento) da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva; nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (c.d. dichiarazione dell'aggiudicatario in relazione agli obblighi "antiriciclaggio").

Il termine assegnato per il pagamento è da considerarsi perentorio, non prorogabile, non soggetto alla sospensione feriale e si applica anche alla consegna al delegato della dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di

cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c., cosicché, se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa;

In ordine alle spese di trasferimento si evidenzia che il soggetto espropriato è persona fisica e pertanto il trasferimento del bene immobile sarà soggetto ad imposta di registro.

Si ricorda che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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, per 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 o 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; si fa presente che, ai sensi dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio studio in Milano, via Marcello Malpighi n. 4 ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, previo appuntamento.

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); il custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Gli 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.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto nelle seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui siti internet: www.entietribunali.it www.aste.immobiliare.it www.immobiliare.it www.venditepubbliche notarili.it www.avvisinotarili.it www.annunci.repubblica.it nonché sui quotidiani Repubblica Milano e Metro News;
- pubblicazione sui siti internet www.trovocasa.corriere.it www.trovoaste.it www.legalmente.net nonché sui quotidiani Corriere Lombardia e Leggo.

Milano, lì 14 ottobre 2025

f.to avv. Alfonso Martucci, professionista delegato

