

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione RGE n. 1151/2023 + 88/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA
Custode e Delegato: Dott. Giuseppe RAGUSA

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 in epigrafe

promossa da

BCC NPLS 2021 S.r.L. e per essa DOVALUE S.p.A.

contro

indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. Lgs 30.06.2003 n. 196

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 18/09/2025;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **15/01/2026** alle ore **15,00** **darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** - con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.** e tramite il sito web dedicato <https://www.astetelematiche.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 esegutati, 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 lotto unico sito in **Comune di Pogliano Milanese (MI), Via Torquato Tasso, n. 4** che consta di:

- ❖ **edificio cielo terra a destinazione ricettiva (albergo)** ed è composto da un piano terra nel quale si definiscono sia spazi privati (camere) sia spazi liberi hall/reception/attesa, al piano primo si distribuiscono prettamente camere; al piano secondo l'immobile si completa con due unità distinte e separate una a destinazione residenziale l'altra ad ufficio con terrazzo presente per due lati. L'edificio si completa con un piano primo sottostrada nel quale si collocano dei locali accessori ed un'ampia area a ricovero auto non direttamente collegata alla pubblica Via (accesso pedonale e carraio dalla Via Tasso).
- ❖ Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'architetto Stefania Lucchini, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sottoindicati.
- ❖ Il **compendio** comprende i seguenti corpi:

Corpo:	A	Albergo Via T. Tasso, 4-Pogliano M. (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano T-1-S1
Categoria:		Struttura ricettiva [D/2]
Dati Catastali:		foglio 6, particella 342 subalterno 705
Corpo:	B	Appartamento Via T. Tasso, 4-Pogliano M.(MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano 2
Categoria:		Abitazione di Tipo Economico [A/3]
Dati Catastali:		foglio 6, particella 342 subalterno 706
Corpo:	C	Ufficio Via T. Tasso,4-Pogliano M.se (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano 2
Categoria:		Uffici e studi privati [A/10]
Dati Catastali:		foglio 6, particella 342 subalterno 707
Corpo:	D	Area urbana Via T. Tasso, 4-Pogliano M.se (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano T
Categoria:		[F/1]
Dati Catastali:		foglio 6, particella 355 subalterno ==
Corpo:	E	Terreno Via Tasso/Berlinguer,-Pogliano M.se(MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano T
Categoria:		Seminativo Irriguo
Dati Catastali:		foglio 6, particella 121 subalterno ==
Corpo:	F	Terreno Via Tasso, Pogliano Mil.se (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano T
Categoria:		Bosco Ceduo
Dati Catastali:		foglio 6, particella 125 subalterno =====
Corpo:	G	Ente Urbano Via Tasso, Pogliano Mil.se (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano T
Categoria:		Ente Urbano
Dati Catastali:		foglio 6, particella 356 subalterno =====

Nota n.1: si segnala che il prezzo di stima tiene in considerazione del fatto che i beni di cui ai punti E e F, dovranno essere ceduti a titolo gratuito al comune di Pogliano Milanese, così come già descritto in perizia.

Più dettagliatamente il compendio immobiliare sopra descritto è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pogliano Milanese (MI), nel seguente modo:

- ❖ **CORPO A: Edificio Cielo Terra (D/2)** composto da tre piani fuori terra ed un piano primo sottostrada, direttamente affacciante sulle pubbliche Vie (Tasso e Berlinguer). La porzione di fabbricato, **quale unità ricettiva (albergo)** è collocato al piano terra (rialzato) e primo; in abbinamento è presente un terrazzo al piano rialzato, vani accessori al piano primo interrato, con ampio locale adibito a ricovero auto, il piano terra è lambito da sedime di corte, e scala esterna di sicurezza (mappale 355), il tutto identificato al foglio 6, mappale 342, subalterno 705, Zona Censuaria ==, Categoria D/2; classe ==; consistenza ==; Superficie Catastale Totale == m²; Superficie catastale totale escluse aree scoperte ==; rendita euro 18.424,00; indirizzo Pogliano Milanese (MI), via Tasso n. 4 – P.S1-T-1.

Coerenze da nord in senso orario, in corpo unico come da elaborato planimetrico: mappale 121 per due lati (già Via Tasso, Via Berlinguer), mappale 343, sub 701 stesso mappale, mappale 345, mappale 356.

- ❖ **CORPO B: unità immobiliare (A/3), appartamento** composto da due locali con parete attrezzata ed un servizio collocato al piano secondo dell'edificio di cui al corpo A; raggiungibile dal vano scala interno con ascensore (oltre che da una scala esterna di servizio), il tutto identificato al foglio 6, mappale 342, subalterno 706, Categoria A/3; classe 4; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale totale 82,00 m²; Superficie catastale totale escluse aree scoperte 80,00 m²; rendita euro 234,99; indirizzo Pogliano Milanese (MI), via Torquato Tasso, n. 4 – P2.

Coerenze da nord in senso orario, in corpo unico come da scheda catastale: Vuoto su area comune per due lati, parti comuni per un lato ed un tratto, altra unità al mappale 342.

- ❖ **CORPO C: unità immobiliare (A/10), ufficio** composto da tre locali con un servizio ed accessori, collocato al piano secondo dell'edificio di cui al corpo A; raggiungibile dal vano scala interno con ascensore (oltre che da una scala esterna di servizio), il tutto identificato al foglio 6, mappale 342, subalterno 707, Categoria A/10; classe 2; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale totale 82,00 m²; Superficie catastale totale escluse aree scoperte 80,00 m²; rendita euro 1.021,29; indirizzo Pogliano Milanese (MI), via Torquato Tasso, n. 4 – P2.

Coerenze da nord in senso orario, in corpo unico come da scheda catastale: Vuoto su terrazzo a piano rialzato, altra unità al mappale 342, parti comuni per due lati.

- ❖ **CORPO D: trattasi attualmente di sedime corte, (F/1),** quale area in parte addossata alla strada (Via Tasso) in parte a ridosso del fabbricato, il tutto identificato al foglio 6, mappale 355, subalterno ==, Categoria F/1; classe ==; consistenza 146 m²; Superficie catastale totale ==; Superficie catastale totale escluse aree scoperte ==; rendita euro 0,00; indirizzo Pogliano

Milanese (MI), via T. Tasso, n. 4 – PT.

Coerenze da nord in senso orario, in corpo unico come da scheda catastale: Vuoto su Via Tasso, altra unità al mappale 342/705 per due lati, mappale 356.

- ❖ **CORPO E:** trattasi attualmente di terreno, **già area stradale** (CT), quale parte di Via Tasso, Via Berlinguer, il tutto identificato al foglio 6, mappale 121, subalterno ==, qualità/classe: Seminativo Irriguo/02; superficie: 03.83 are; deduzione: IE83A; reddito dominicale: euro 2,65; reddito agrario: euro 2,77; indirizzo Pogliano Milanese (MI).

Il Terreno sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di m² 383,00 (03.83 ARE).

Coerenze da nord in senso orario, in corpo unico come da scheda catastale: Mappale 125-122-232-343-342-355-356-295-294.

Nota n. 2: In riferimento all'attuale mappale 121 già parte della Via Berlinguer dall'atto del 1969 alla pag. 46 si evince: *"Tale striscia viene assoggettata a servitù perpetua di passo pedonale e per vincoli nonché di posa di tubazioni e di manufatti in genere a favore della residua proprietà dell'ente venditore ai mappali 30/a e 31 del fg.6 del Comune di Pogliano Mil.se"*.

- ❖ **CORPO F:** trattasi attualmente di terreno, **già area stradale** (CT), quale parte di Via Tasso. Il Terreno sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di m² 160,00 (01.60 ARE), il tutto identificato al foglio 6, mappale 125, qualità/classe: Bosco Ceduo/U; superficie 01.06 are; deduzione ==; reddito dominicale euro 0,33; reddito agrario euro 0,05; indirizzo Pogliano Milanese (MI).

Coerenze da nord in senso orario, in corpo unico come da scheda catastale: Mappale 86-126-121-294.

- ❖ **CORPO G:** trattasi attualmente di terreno, ENTE URBANO (CT), accessibile direttamente dalla Via Tasso. Il Terreno sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di m² 58,00 (00.58 ARE), il tutto identificato al foglio 6, mappale 356, qualità/classe: Enti Urbano; superficie: 00.58 are; deduzione ==; reddito dominicale ==; reddito agrario ==; indirizzo Pogliano Milanese (MI).

Coerenze da nord in senso orario, in corpo unico come da scheda catastale: Mappale 345, 295, 121, 355.

Il perito segnala che *il mappale 356 è luogo di transito carraio (indi con successivo transito sul mappale 345 e che di fatto, quest'ultimo mappale nella presente relazione, in rapporto ai beni staggiti, costituisce un lotto intercluso di proprietà (nelle identificazioni di diritto segnalate nella documentazione in atti) anche al debitore esecutato per accedere al piano interrato al sub. 705. La consistenza è stata rilevata dalla visura è consigliabile un rilievo strumentale al fine della riconsiderazione dell'effettiva consistenza. La scrivente segnala una serie di criticità a seguito di lettura dell'atto notaio Nardi del 29.03.2023 rep. racc. 3886.2861. Si evidenzia di fatto una servitù di transito pedonale e carraio a favore del mappale 344 (di terzi) contro il mappale 356. Oltre a quanto già considerato sul mappale 345.*

- ❖ **Nota n. 3:** si fa presente che il bene identificato al Catasto Terreni, foglio 6, mappale 345 non

risulta pignorato e risulta di fatto intercluso nel fondo pignorato, come in ogni caso precisato nell'elaborato peritale (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Nota: Dall'atto Rep. 18507 Racc.12555 del 27.11.2006: *"Articolo 3 (Precisioni) Le parti precisano che la presente vendita comprende accessori, accessioni e pertinenze di quanto in oggetto. Nella vendita è compresa una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, tra cui la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'area di passaggio distinta dal mappale 345 del Foglio 6. La parte acquirente e per essa la parte utilizzatrice dichiara di conoscere ed accettare tutti i patti, servitù attive e passive contenuti nell'atto di provenienza di cui al successivo art. 6) che qui si intendono come integralmente riportati e trascritti.*

Le parti convengono che il venditore potrà costruire in aderenza al capannone in oggetto, in deroga al rispetto delle distanze minime di legge e con rinuncia ad ogni opposizione od eccezione in merito da parte dell'acquirente e dell'utilizzatore.

Altresì si stabilisce che la parte comune individuata al foglio 6 mappale 345 è destinata a passaggio pedonale e carraio sia per accedere all'unità in oggetto che per accedere all'adiacente proprietà ancora in ditta al venditore distinta dal mappale 342 subalterni 2, 3 e 4.

Le parti convengono inoltre che tutta la volumetria ancora utilizzabile sull'area in oggetto distinta dai mappali 342 subalterno 701 graffato al Mappale 343 ed al Mappale 344 nonché sull'area al mappale 345 resta di pertinenza dell'adiacente proprietà del venditore al mappale 342 subalterni 2, 3 e 4 interamente utilizzabile da tale lotto di terreno."

NB= sul punto, per quanto riguarda l'eventuale volumetria residua si rimanda alla relazione dell'esperto redatta in data 26.03.2024, quale parte integrante della presente.

❖ **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)**

Dal CDU pervenuto n. 23/2005 del 18.07.2025 (con validità 1 anno dalla data del rilascio) condizionato al PGT VIGENTE (approvato con delibera CC n. 42 del 22/29/22- BURL N.28 del 12.0.2023) segnala: _fg6 mapp. 121

Tessuto per attività produttive art. 49 PDR in parte sede stradale in parte. CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DGR IX/2616/11.

3a _Aree Pianeggianti soggette ad allagamento urb. _fg6 mapp. 355

Tessuto per attività produttive art. 49 PDR in parte sede stradale in parte. CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DGR IX/2616/11.

3a _Aree Pianeggianti soggette ad allagamento urb. _fg6 mapp. 356

Tessuto per attività produttive art. 49 PDR in parte sede stradale in parte. CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DGR IX/2616/11.

3a _Aree Pianeggianti soggette ad allagamento urb.

Dal CDU pervenuto n. 25/2005 del 11.09.2025 (con validità 1 anno dalla data del rilascio) condizionato al PGT VIGENTE (approvato con delibera CC n. 42 del 22/29/22- BURL N.28 del 12.0.2023) segnala: _fg6 mapp. 125

PDR sede CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DGR IX/2616/11.

3a _Aree Pianeggianti soggette ad allagamento urb.

- ❖ **CONFORMITA' EDILIZIA:** il perito segnala una molteplicità di irregolarità nell'elaborato peritale a cui si rimanda per un maggior dettaglio.

SPESE CONDOMINIALE: il perito precisa che *"Da informazioni assunte in luogo non è presente nessuna istituzione di Condominio"*.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le eventuali 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.

- ❖ **STATO DI OCCUPAZIONE:** il bene risulta **giuridicamente LIBERO**. L'immobile si trova in uno stato di abbandono, al fine di preservare la custodia sono state murate tutte le aperture finestrate e gli ingressi.

PREZZO DELLA VENDITA:

LOTTO UNICO euro 290.000,00 (euro duecentonovantamila/00);

OFFERTA MINIMA euro 217.500,00 (euro duecentodiciassettemila cinquecento/00);

CAUZIONE 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata con bonifico sul conto più oltre indicato;

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Nota n. 4: si segnala che il prezzo di stima tiene in considerazione anche la detrazione della somma di euro 250.00 cadauno per i beni di cui ai punti E e F, i quali beni l'aggiudicatario dovrà cedere a titolo gratuito al comune di Pogliano Milanese, così come già descritto in perizia.

- 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.
- 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.
- 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 (e, più precisamente, la quota ammonterà ad euro 697,84 per aggiudicazioni fino a euro 100.000,00, ad euro 1.046,76 per aggiudicazioni oltre ad euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00, ad euro 1.395,68 per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00). 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 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.

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.

3. 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.
4. 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 della P. 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, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
 - i) l’importo versato a titolo di cauzione;
 - j) 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);
 - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j;
 - l) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
 - m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento;
 - n) 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.

- o) Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 1151/2023 TRIBUNALE DI MILANO - codice IBAN: IT52 C056 9620 7000 0000 9427 X44** per un importo **pari al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, 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.

5. 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 minorenni 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, 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.
- g) 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).

6. 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.

7. 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.

8. **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 già menzionato prezzo-base, ma inferiore al già menzionato 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.;

9. **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 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 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.

10. 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.

11. Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere effettuato **entro 120**

(centoventi) giorni dall'aggiudicazione, 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: **PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 1151/2023 TRIBUNALE DI MILANO - codice IBAN: IT52 C056 9620 7000 0000 9427 X44**. 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: giuseppe.ragusa@odcecmilano.it.

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).

12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. **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.

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 siti internet www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.venditepubbliche notarili.notariato.it, www.immobiliare.it, nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it nonché sui siti www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net e sul quotidiano Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Custode del compendio pignorato è stato nominato il professionista delegato Dott. Giuseppe Ragusa (con Studio in Milano, Corso Plebisciti n. 1, e-mail: tribunale@studiorgm.com e per informazioni telefoniche – fisso 02/86894017 – cellulare 3397375180 dalle ore 14,30 alle ore 18,00); le visite all'immobile potranno essere richieste, almeno 20 gg prima della data fissata per la vendita, sul Portale Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> inserendo Tribunale di Milano e dati della Procedura (1151/2023).

Milano, 6 novembre 2025

Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Ragusa