

Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge  
Via Alessandro Paoli n. 2  
20124 - MILANO  
Tel. 026691682 - Fax 0256561761  
Cellulare: 3486924552  
Email: avv.sorge@gmail.com  
PEC: manuela.sorge@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n. 687/2024**  
**Giudice dell'Esecuzione Pres. Dott.ssa Francesca Mammone**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Il delegato avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge, con studio in Milano, Via Alessandro Paoli n. 2,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Pres. Dott.ssa Francesca Mammone del 10/09/2025;

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

**ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**

che in data **18 febbraio 2026 alle ore 13:30**, esclusivamente da remoto, si darà inizio alle **operazioni di vendita telematica senza incanto in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche designato **"ASTALEGALE.NET S.P.A."** e tramite il sito web dedicato **https://www.spazioaste.it**, dell'immobile pignorato – di seguito descritto–

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Nel Comune di **Limbrate** (MB), **Via Niccolò Macchiavelli n. 19**, piena proprietà del seguente lotto:

- **Appartamento** posto al piano primo composto da cucina con balcone, due camere da letto, un locale di servizio con balcone, un ripostiglio e un bagno, con pertinenziale **cantina**, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Limbrate al foglio **38**, particella **113**, subalterno **5**, via Niccolò Macchiavelli n. 19, piano 1°-S1, Cat. **A/3**, classe 3, superficie catastale totale **82 mq**, 5 vani, **rendita €309,87=**.

- **Box ad uso autorimessa** di circa 11 mq., situato nel piano seminterrato del cortile condominiale con accesso da una rampa carrabile dalla via Macchiavelli, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Limbiate al foglio **38**, particella **113**, subalterno **17**, via Niccolò Macchiavelli n. 19, Piano S1, Cat. **C/6**, Cl. 6, sup. cat. **11 mq, rendita catastale €.** **39,77=.**

**Coerenze dell'appartamento** da nord e in senso orario: cortile comune di accesso ai box, cortile comune con al di là la Via Macchiavelli, diverso appartamento, pianerottolo e scale comuni, cortile comune;

**Coerenze della cantina** da nord e in senso orario: diversa cantina, cortile comune, diversa cantina, corridoio comune;

**Coerenze box** da nord e in senso orario: scala comune condominiale, diverse cantine, diverso box, cortile comune.

**Alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.**

\* \* \*

## **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE DEL COMPENDIO**

### **IMMOBILIARE**

A pagina 4 della perizia si legge che *“l'appartamento è parte di un condominio di 4 piani fuori terra; l'edificio si trova lungo la Via Niccolò Macchiavelli, a senso unico di circolazione. L'ingresso al condominio avviene attraverso un accesso pedonale, sul prospetto est.*

*Caratteristiche del condominio:*

- *la struttura è in cemento armato e mattoni;*
- *le facciate sono rivestite in piastrelle di klinker colore bianco e rosso sulla facciata principale e in intonaco da esterno colore rosso ocre sugli altri lati;*
- *l'accesso pedonale avviene attraverso un portone in ferro e vetro;*
- *l'accesso ai box nel cortile interno è da una rampa sul prospetto nord;*
- *la scala interna è costituita da rampe parallele in pietra;*
- *il condominio è privo di ascensore;*
- *le condizioni generali dello stabile sono buone;*
- *non è presente un servizio di portineria”.*

\* \* \*

## **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE INTERNE DEL COMPENDIO**

### **IMMOBILIARE**

A pagina 4 della perizia si legge che *“l'appartamento, posto al 1° piano, è composto da una cucina, due camere da letto, un locale di servizio, un ripostiglio, un bagno e due balconi. Di pertinenza vi è una cantina al piano interrato e un box.*

**Appartamento:**

- esposizione su tre lati, ovest, nord e est;
- le pareti sono normalmente tinteggiate; il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 180 cm circa;
- i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali, 30x30 cm;
- gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli;
- la porta d'accesso è in legno rinforzata;
- l'impianto citofonico è presente;
- l'impianto elettrico è sottotraccia;
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto termico è condominiale a caloriferi in ferro;
- l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas interna, nel ripostiglio all'ingresso;
- il bagno è attrezzato con lavandino, wc, bidet e vasca da bagno;
- l'impianto di condizionamento è presente con il motore posizionato sul balcone;
- l'altezza interna dei locali è di cm. 296;
- si segnala che la caldaia situata nel ripostiglio non è a norma.

#### **Cantina:**

- La cantina è contraddistinta al n.° 12;
- il locale ha il pavimento in cemento, dimensioni interne 140 x 276 cm circa,
  - è presente un punto luce funzionante interno;
  - il locale è attraversato sul soffitto da un tubo di scarico condominiale.

#### **Box singolo:**

- Il box è situato nel piano seminterrato del cortile condominiale con accesso da una rampa carrabile dalla Via Macchiavelli;
- il box singolo ha un pavimento in piastrelle di klinker,
  - il box è dotato di una porta in ferro non basculante,
  - è presente un punto luce funzionante interno,
  - la manovrabilità di accesso e uscita è buona.
- Le condizioni generali degli immobili sono buone".

\* \* \*

### **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Alle pagine 6 e 7 della perizia, il Perito ha dichiarato che “La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967. L’immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

a) *Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate*

*Il fabbricato originale è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e successivamente non sono state richieste concessioni o autorizzazioni edilizie che hanno incrementato il volume dell’immobile.*

*Da indagine presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate si segnala una*

- *Comunicazione Art. 26 Legge 47/85 per l’esecuzione di opere interne presentata il 30 novembre 2001 , Prot. n.28767/2001 , in particolare tali opere consistono in una diversa distribuzione dei tavolati interni come da disegni allegati e rifacimento per adeguamento dei pavimenti. (allegato 11 art. 26 del 2001)*

*Non sono state trasmesse altre concessioni o autorizzazioni dall’Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate, qualsiasi dato che possa influire sul valore di base d’asta verrà prontamente trasmesso dalla sottoscritta con un’integrazione di perizia.*

**b) Conformità edilizia:**

*Al sopralluogo l’appartamento risulta conforme alle pratiche edilizie presentate.*

*In particolare vi è una diversa distribuzione dei tavolati interni: nel corridoio di ingresso è stato ricavato un ripostiglio tra il primo locale a sinistra e il corridoio.*

**c) Conformità catastale**

*Al sopralluogo l’appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale allegata.*

*In particolare non è stata aggiornata la scheda catastale dopo la comunicazione dell’ Art. 26 del 2001 , tale irregolarità è sanabile con la presentazione di un nuovo DOCFA.*

*Si segnala inoltre che nella planimetria catastale non è stata indicata la finestra del bagno, finestra che invece è presente negli atti di costruzione.*

*Tali irregolarità possono essere sanate attraverso la presentazione di un DOCFA in sanatoria del costo indicativo di €. 2.000,00 (comprensivo del costo del professionista e della sanzione amministrativa)”*

\* \* \*

**ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**

Si riporta quanto dichiarato dal Perito a pagina 6 della perizia estimativa: *“l'appartamento non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili per quanto riguarda le scale di accesso condominiali; nell'appartamento non sono rispettate le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e l'adattabilità (in particolare nel locale bagno)”*.

\* \* \*

### **CONDOMINIO**

L'immobile è parte di un condominio.

Si trascrive quanto dichiarato in perizia a pagina 6: *“L'immobile è amministrato dal Dott. Iuri Caturelli con studio in Piazza V Giornate n.°2 a Limbiate che ha fornito le seguenti informazioni: Millesimi di proprietà dell'appartamento e della cantina 69,570, millesimi di proprietà del box 6,324.*

*Importo annuo delle spese condominiali ordinarie:*

*Consuntivo esercizio ordinario periodo 01/01/2023 - 31/12/2023 :*

*€. 2.899,46 per l'appartamento, €. 64,45 per il box per un totale di €. 2.963,91.*

*Preventivo esercizio ordinario periodo 01/01/2024 – 31 / 12/2024:*

*€. 2.363,75 per l'appartamento, €. 63,62 per il box per un totale di €. 2.427,37*

*Spese nel biennio: €. ( 2.963,91 + 2.427,37 ) = €. 5.391,28 arrotondato a €. 5.400.*

*Posizione debitoria: alla data della presente perizia si segnala un debito di €. 9.009,85 per l'appartamento e di €. 1.885 per il box.*

*Cause in corso: non si segnalano pratiche legali in corso*

*Si segnala che 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.”*.

\* \* \*

**Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato arch. Maria Luisa Marzorati** del 4 novembre 2024 depositata telematicamente in pari data e nella cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso e che può essere consultata unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia, rilievo fotografico e estratto di mappa sui seguenti siti:

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovocasa.corriere.it,  
www.trovoaste.corriere.it, www.legalmente.net, 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 per estratto sui Quotidiani Repubblica Milano,  
Metronews Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

\* \* \*

### **PROVENIENZA**

Gli immobili oggetto di vendita pervennero ai debitori esecutati con due atti:

- atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito Dott. Averoldi Giovanni, Notaio in Monza, del 17/05/2002 rep. 89372/23476, trascritto a Milano 2 il 22/05/2002 al n. 36997;
- Atto notarile pubblico di compravendita, rogito Notaio D'Addetta del 4/10/1985 rep.25630 e trascritto a Milano 2 il 30/10/1985 al n. 41947.

\* \* \*

### **STATO OCCUPATIVO DEL BENE**

I beni sono attualmente occupati dai debitori esecutati: il compendio immobiliare, quindi, è giuridicamente libero.

\* \* \*

L'esperimento di vendita senza incanto in modalità asincrona avrà luogo con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, per la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute, alle seguenti

### **CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA**

1. La vendita avrà luogo in unico lotto.
2. Il prezzo base è di **€. 130.000,00= (euro centotrentamila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 97.500,00= (euro novantasettemilacinquecento/00)** pari al 75% del prezzo base, con rilanci minimi **€. 2.000,00= (euro duemila/00)**;

L'importo della cauzione è fissato nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **"PROC.ESEC.IMM. RGE 687/2024"**, aperto presso la Banca Popolare di Sondrio, Agenzia n. 14, avente il seguente codice IBAN: **IT13X0569601613000016169X60**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

**3.** 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, 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.

**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 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.**

**4.** 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 -.

**5.** Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

**6.** 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.

**7.** Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (e quindi **entro e non oltre le ore 13.00 del 17 febbraio 2026**) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

**8.** 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](mailto: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;
- 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;
- 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);
- 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 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 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.

**9.** 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.

**10.** Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (e quindi il 18 febbraio 2026 alle ore 13:30).

\* \* \*

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**11.** 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.

**12.** 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.

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

**14.** **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.

**15.** 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.

**16. 1) 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 una 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.;

**2) 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, né nel mese di agosto.

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, 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 ad €.  
2.000,00= (Euro duemila/00);**

**3) in caso di assenza di offerte:**

- nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

**17.** 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.

**18.** 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 non soggetto a sospensione feriale dei termini e non 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.

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). L'aggiudicatario, dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

**19.** 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.

**20.** 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.

**21. 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.

\* \* \*

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Si ribadisce che gli immobili vengono 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 (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali 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 restituzione del prezzo).

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.

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). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sottoscritto professionista delegato all'avvenuta aggiudicazione.

\* \* \*

#### **SPESE CONDOMINIALI – ART. 63 DISP. ATT. C.C.**

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

\* \* \*

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO Dell'IMMOBILE – RICHIESTA DI VISITA**

##### **ALL'IMMOBILE**

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (email: avv.sorge@gmail.com – telefono 348.6924552 – 02.6691682) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

**Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite il Portale Vendite Pubbliche** con 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 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.

\* \* \*



Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Per informazioni: **avv.sorge@gmail.com** – telefono **348.6924552 – 02.6691682**.

Milano, li 20 novembre 2025.

Il professionista delegato

Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge