



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.E. 1131/2024**

Il Delegato alla vendita Avv. Luca Salati nonché “referente della procedura”, con studio in Milano, Via Brofferio 10, vista l’ordinanza di delega delle operazioni di vendita; vista la perizia depositata in atti; visti gli artt. 591bis e 570 cpc; formula il seguente:

**AVVISO DI VENDITA**

**ALL’ASTA SENZA INCANTO**

**IN MODALITA’ TELEMATICA ASINCRONA DEL 11 MARZO 2026 ALLE ORE 15:00**

**“APPARTAMENTO SU PIU’ LIVELLI E 3 AUTORIMESSE IN VIA CASCINA TOLCINASCO SNC PIEVE EMANUELE (MI)”**

**PREZZO BASE € 995.000,00 - OFFERTA MINIMA € 746.250,00**

**LOTTO:** unico.

**NATURA E QUOTA DEL DIRITTO REALE OGGETTO DI VENDITA:**

- 1/1 diritto di piena proprietà per le uu.ii. così censite: Foglio 4, Mappale 127, Sub.705, Categoria A/2; Foglio 4, Mappale 11, Sub. 116 e 117, Piano S1, Categoria C/6
- 1/1 nuda proprietà della seguente u.i.: Foglio 4, Mappale 11, Sub. 122, Piano S1, Categoria C/6

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- APPARTAMENTO SU PIU’ LIVELLI- Via Cascina Tolcinasco Snc Categoria: A/2 (Abitazioni di tipo civile) - Immobile identificato catastalmente al: Foglio 4, Mappale 127, Sub.705, Piano T-1-2-3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 14 vani, Rendita €. 1.735,30
- VANO AUTORIMESSA – Via Cascina Tolcinasco Snc Categoria: C/6 (Rimesse ed autorimesse) Immobile identificato catastalmente al: Foglio 4, Mappale 11, Sub. 116, Piano S1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 19 mq Rendita €. 61,82
- VANO AUTORIMESSA – Via Cascina Tolcinasco Snc Categoria: C/6 (Rimesse ed autorimesse) Immobile identificato catastalmente al: Foglio 4, Mappale 11, Sub. 117, Piano S1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 19 mq Rendita €. 61,82
- VANO AUTORIMESSA – Via Cascina Tolcinasco Snc Categoria: C/6 (Rimesse ed autorimesse) Immobile identificato catastalmente al: Foglio 4, Mappale 11, Sub. 122, Piano S1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 19 mq Rendita €. 61,82

**Coerenze:**

- Appartamento su più livelli Sub. 705 risulta confinante a Nord giardino comune Est mappale 127, Sud portico comune, Ovest altra proprietà mappale 126.
- Vano autorimessa Sub. 116 risulta confinante a Nord terrapieno, Est con stessa proprietà box, Sud corsello box comune, Ovest con altra proprietà box.
- Vano autorimessa Sub. 117 risulta confinante a Nord terrapieno, Est altra proprietà box, Sud corsello box comune, Ovest con stessa proprietà box.
- Vano autorimessa Sub. 122 risulta confinante a Nord terrapieno, Est altra proprietà box, Sud corsello box comune, Ovest con altra proprietà box.

**VINCOLO A FAVORE DEL MINISTERO DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI:** gli immobili oggetto di vendita sono parte di edificio sottoposto a vincolo da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali ex legge 1° giugno 1939 n. 1089, ora Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42. Il decreto di trasferimento (atto di vendita), è sottoposto alla condizione (sospensiva) che il Ministero dei beni e le attività culturali nonché gli Enti Pubblici Territoriali di cui alle norme degli articoli 60 e seguenti del citato Codice dei beni culturali e del paesaggio, non esercitino il diritto di prelazione loro spettante di acquisto dell’immobile nel termine di sessanta giorni decorrenti dalla prescritta denuncia dell’atto di

compravendita ai sensi degli artt. 59 e seguenti del citato Codice dei beni culturali e del paesaggio. Nel caso di esercizio del diritto di prelazione l'aggiudicatario avrà diritto esclusivamente alla restituzione del prezzo e non potrà pretendere alcun altro importo ad alcun altro titolo nei confronti della procedura e/o dei creditori.

**AVVERTENZE IMPORTANTI PER GLI OFFERENTI:**

- 1) È stata rilevata la realizzazione, non autorizzata, di un vano di collegamento interno tra i due box di proprietà limitrofi, identificati ai subalterni 116 e 117. Il vano, delle dimensioni di circa cm 140 × 200, non risulta assentito da alcun titolo edilizio.
- 2) Manca un atto finale di fusione complessiva dei vari livelli che costituiscono il sub 705. La fusione ha comportato l'inglobamento di scala e delle parti comuni interne alla 'Torre Tre' non autorizzato dal condominio per il cui ripristino quest'ultimo ha ottenuto provvedimento del Tribunale di Milano di cui si dirà appresso;
- 3) Nel corso del sopralluogo sono state rilevate al piano terreno tre portefinestre esistenti, difformi rispetto a quanto originariamente assentito. La realizzazione di tali opere, eseguita in assenza di autorizzazione, è stata anche oggetto di contenzioso con il condominio (di cui ai punti delle avvertenze che seguono), successivamente definito con accordo transattivo privato del 2010 tra il debitore esecutato e il condominio stesso. Considerata la complessità del caso, una valutazione puntuale dell'iter sanatorio relativo a queste ulteriori difformità potrà essere condotta soltanto a seguito della predisposizione di un progetto tecnico di sanatoria da sottoporre preventivamente al parere favorevole del Ministero della Cultura che pertanto il perito nominato dal Tribunale non ha potuto eseguire.
- 4) sussiste ordinanza resa dal Tribunale di Milano in data 16.5.2007, *medio tempore* divenuta definitiva, con cui il debitore esecutato e un parente di quest'ultimo risultano – sulla base degli elementi agli atti della procedura esecutiva – essere tenuti *“a ripristinare la situazione antecedente la trasformazione in portefinestre delle tre finestre della facciata della torre tre del Condominio di Cascina Tolcinasco e le modifiche al corridoio in beola adiacente i muri perimetrali* (per il dettaglio dei lavori v. perizia).
- 5) sussiste accordo transattivo del 22.9.2010 tra condominio e debitore con cui al punto 4 di detto accordo *“il Condominio si impegna anzitutto a non richiedere, né a proseguire o comunque ad azionare, nei confronti del [debitore esecutato], l'esecuzione coattiva del provvedimento di rimessione in pristino di cui in premessa. Resta inteso che – salvo quanto diversamente disposto nel prosieguo del presente paragrafo 4 e nel successivo paragrafo 6 – l'impegno del Condominio si intende assunto esclusivamente nei confronti del [debitore esecutato], e non invece nei confronti dei suoi eventuali aventi causa a qualunque titolo nella proprietà degli appartamenti che costituiscono la 'Torre Tre' (contro i quali il Condominio sarà libero di agire in ogni tempo e con ogni modalità dopo l'avvenuto trasferimento della proprietà). Resta peraltro convenuto e inteso che, con specifico riferimento all'avvenuta trasformazione in portefinestre delle tre finestre della facciata della 'Torre Tre' , il Condominio si impegna espressamente a non chiederne il ripristino nello stato anteriore in qualsivoglia maniera giudiziale, né in via possessoria, né petitoria o di merito, nei confronti del [debitore esecutato] e nei confronti anche di tutti i suoi aventi causa, a qualunque titolo, nella proprietà dell'unità immobiliare sita al piano terra della 'Torre Tre' , tutto questo nel solo caso di vendita o cessione ad altro titolo non frazionata (ovverossia 'in blocco') di tutti gli appartamenti che costituiscono la c.d. 'Torre Tre' ....*
- 5) Analogamente, ... il Condominio si impegna a non richiedere in qualsivoglia via giudiziale, nei confronti del solo [debitore esecutato], e non nei confronti di suoi eventuali aventi causa, a qualunque titolo, nella proprietà degli appartamenti che costituiscono la 'Torre Tre' (contro i quali il Condominio sarà comunque libero di agire in ogni tempo e con ogni modalità, dopo l'avvenuto trasferimento della proprietà) e fatto espressamente salvo in ogni caso quanto disposto al successivo punto 6, la remissione in pristino della parti comuni interne (scale e anditi comuni) della 'Torre Tre' che pure costituiva oggetto autonomo del più volte menzionato procedimento promosso dal Condominio davanti al Tribunale di Milano. A fronte di ciò il sig. Xxx Yyy assume a proprie cure e spese ogni lavoro di manutenzione ordinaria o straordinaria interna

*alla 'Torre Tre' esonerando il Condominio da ogni onere, spesa o responsabilità al riguardo. 6) Il [debitore esecutato] s'impegna in ogni caso a provvedere a proprie cure e spese a ripristinare la consistenza originaria della scala e delle parti comuni interne alla 'Torre Tre', nonché delle tre finestre al piano terreno della facciata della 'Torre Tre' e del corridoio in beola adiacente i muri perimetrali della medesima in caso di cessione a terzi parziale e/o frazionata, a qualunque titolo, degli appartamenti che compongono la 'Torre Tre' in questione. Resta per contro espressamente convenuto e inteso tra le parti che nessun obbligo di ripristino potrà configurarsi o sussistere – e, correlativamente, che nessuna azione potrà essere intrapresa dal Condominio – nel caso in cui la proprietà di tutti gli appartamenti che compongono la 'Torre Tre' venga trasferita a favore di un unico avente causa o proprietario (ovverossia 'in blocco') .... 7) Il debitore esecutato si impegna infine, per sé o i suoi aventi causa 'in blocco' ai sensi dei precedenti paragrafi 4 e 6, a corrispondere al Condominio, a titolo di maggior uso delle cose comuni e di conseguente compartecipazione volontaria e periodica alle spese condominiali (in aggiunta a quanto dovuto in applicazione delle vigenti tabelle millesimali), la somma forfetaria di euro 1.000,00 (mille virgola zero) annui e netti. 8) Le parti riconoscono e si danno reciprocamente atto, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1144 cod. civ., che le rinunce ai precedenti punti 4, 5 e 6 costituiscono da parte del Condominio e dei Condomini tutti meri atti di tolleranza e comunque non comportano riconoscimento di alcun diritto esclusivo da parte del [debitore esecutato] su parti o aree comuni del Condominio;*

- 6) Dagli atti di provenienza si evince che l'acquisto di immobili nel complesso immobiliare comporta anche l'acquisto di una quota del capitale sociale della Società Golf Tolcinasco S.r.l., con un minimo prestabilito (ndr di cui non si conosce l'ammontare). L'acquisto comporta inoltre l'iscrizione all'Associazione sportiva denominata "Castello di Tolcinasco Golf & Country Club.
- 7) Trascrizione a Milano 2 in data 26-11-1993 ai nn. 122785/5724 relativa a Vincolo di asservimento ai fini edificatori a favore di Comune di Pieve Emanuele ed a carico di Società Europea Golf Spa. Con atto notaio Roberto Bossi del 26-11-1993 n. 122785/5724 di rep. per i beni al mappale 39 (da cui deriva l'attuale mappale 127); Trascrizione a Milano 2 in data 09-12-1993 ai nn. 90167/60865 relativa a Vincolo di asservimento ai fini edificatori a favore di Comune di Pieve Emanuele ed a carico di Società Europea Golf Spa, con atto notaio Roberto Bossi del 26-11-1993 n. 122786/5725 di rep. per i beni al mappale 11. Trascrizione a Milano 2 in data 23.07.1990 ai nn. 601309/44093 relativa a Convenzione di Lottizzazione/recupero - piano di lottizzazione relativo all'intervento "Castello di Tolcinasco" nonché piano di recupero dello stesso, per la realizzazione di campo da golf con relative attrezzature, infrastrutture di servizio e con impianti sportivi (tennis e piscina) a favore e carico di Comune di Pieve Emanuele e di Società Europea Golf Spa. in forza della Convenzione le unità del complesso denominato "Cascina" usano le strutture ed i servizi del complessò del Golf Tolcinasco; tali unità immobiliari sono destinate, in base alla stessa convenzione, a supporto dell'attività sportiva e/o del tempo libero";
- 8) L'immobile identificato al catasto con Foglio 4, Mappale 127, Sub. 705 (limitatamente ai sub 2 e 3 di cui è stato composto per effetto della loro soppressione e fusione con altri sub), Piano T-1-2-3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 14 vani, Rendita €. 1.735,30 è pervenuto al debitore per effetto di atto di donazione del 25.07.2006 (v. perizia per i dettagli) e pertanto l'aggiudicatario non potrà legittimamente dolersi di eventuali dinieghi di concessione di mutuo o di eventuali azioni intraprese dagli aventi diritto, fermo restando il prossimo passaggio del ventennio e la priorità della trascrizione dell'atto di pignoramento e l'eventuale mutamento del quadro normativo al riguardo;
- 9) Ogni eventuale ulteriore approfondimento e valutazione in proposito è rimesso agli offerenti.
- 10) Per i sub 705/116/117 non v'è conformità catastale.

**MM CONDOMINIALI:** Appartamento Sub. 705 "21,526"; Autorimessa Sub. 116 "0,17"; Autorimessa Sub. 117 "0,17"; Autorimessa Sub. 122 "0,17";

**SPESE COND. MEDIE ANNUE:** APPARTAMENTO TOTALE € 5.000,00 /anno circa; BOX TOTALE cadauno € 160,00 /anno circa

**STATO OCCUPATIVO:** occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura e perciò liberi per la procedura ad eccezione del bene in nuda proprietà nel possesso dell'usufruttuario;

**LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE:** la liberazione dell'immobile pignorato è a carico della procedura salvo dichiarazione scritta dell'aggiudicatario che esoneri il custode al riguardo;

**VISITA DELL'IMMOBILE SUBASTATO:** la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> nel dettaglio dell'inserzione, valorizzando il nr di procedura e l'anno della procedura, cliccando sull'icona corrispondente alla data dell'asta sotto indicata (la fotografia dell'immobile è di mera fantasia e non corrisponde a quella dell'immobile in asta) scorrendo la pagina verso il basso e cliccando sul pulsante per la richiesta di prenotazione della visita e compilando l'apposito format. Si consiglia di prenotare non oltre 15 giorni prima della data fissata per la consegna delle offerte dal momento che il custode deve concordare le visite con l'occupante.

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** Avv. Luca Salati

**PUBBLICITÀ:** il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità: pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche; pubblicazione dell'ordinanza di vendita, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [EnteTribunali.it](http://EnteTribunali.it) - [Aste.Immobiliare.it](http://Aste.Immobiliare.it) - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://VenditePubblicheNotarili.Notariato.it) - [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e nella sezione annunci dei siti [Repubblica.it](http://Repubblica.it) e [AvvisiNotarili.Notariato.it](http://AvvisiNotarili.Notariato.it) ed ancora pubblicazione su [Repubblica Milano](http://RepubblicaMilano) e [Metro Milano](http://MetroMilano); pubblicazione dell'ordinanza di vendita, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it); ed ancora su [Corriere Lombardia](http://CorriereLombardia) e [Leggo](http://Leggo).

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:** l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli di cui all'elenco indicato nella perizia pubblicato sui siti sotto indicati di cui gli offerenti possono prendere contezza. Ai sensi dell'art. 586 cpc, col decreto di trasferimento, sarà ordinata la restrizione a cura e spese della procedura solo dei gravami in esso indicati. Eventuali domande giudiziali non saranno cancellate.

**DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO:** L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare la prova dei pagamenti effettuati a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, Dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta (scaricabile cliccando sul seguente link [dichiarazione\\_antiriciclaggio\\_aggiudicatario.pdf](http://dichiarazione_antiriciclaggio_aggiudicatario.pdf) ([giustizia.it](http://giustizia.it))) con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** FALLCOASTE.IT

**REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Avv. Luca Salati

**IBAN C/C:** IT 86 Y 05036 01600 CC0851570339

**INTESTATO A:** PROC. ESEC. 1131/2024 RGE TRIB. DI MILANO C/O AVV.SALATI LUCA

**CAUSALE PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** *"Cauzione per .....(indicare nome e cognome o denominazione sociale dell'offerente)"* al fine di rendere possibile l'abbinamento dell'offerta alla cauzione.

\* \* \*

#### **CONDIZIONI DI VENDITA PER ASTA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA**

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato a richiesta degli offerenti.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Qualora tale giorno sia festivo o sabato o domenica, il deposito dell'offerta deve essere anticipato al giorno immediatamente precedente (ovvero venerdì se l'asta è fissata di lunedì).

F) 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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);

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% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta entro e non oltre il termine di cui al punto E) che precede.

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 libero o coniugato in regime di separazione dei beni dovrà produrre certificato di stato civile da cui risulti il proprio status; se 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.

G) 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.

H) 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 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.

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 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.

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 sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;  
€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;  
€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;  
€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;  
€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;  
€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,01;  
€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

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.

I) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi 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.

J) Entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel diverso termine indicato nell'ordinanza di vendita 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. Nell'ipotesi di vendita di immobili intestati a imprenditori commerciali, potrà essere applicata l'IVA nella percentuale massima prevista dalle vigenti norme tributarie. I costi per le imposte sono sempre a carico dell'acquirente che prima dell'acquisto può effettuare tutti gli approfondimenti del caso.

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) e il certificato di stato civile.

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

M) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).



Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

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

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al D.M. 32/2015 "Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161 -ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile".

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 V comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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. Si avverte che l'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è irrevocabile per 120 giorni e pertanto in caso di sospensione o rinvio dell'esperimento di vendita, la cauzione sarà trattenuta per 120 giorni e le buste saranno aperte esclusivamente per consentire al delegato di ricevere dai singoli offerenti l'elezione di domicilio per le comunicazioni inerenti l'eventuale prosieguo della vendita.

Si avverte che la restituzione delle cauzioni in favore degli offerenti non aggiudicatari avverrà tramite bonifico da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

Ai sensi dell'art. 591bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c..

Per informazioni gli interessati possono contattare l'Avv. Luca Salati all'utenza tel. 0289072725. Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima. Eventuali documenti indicati come allegati alla perizia, ma non pubblicati, potranno essere richiesti al Delegato.

Milano, 09/12/2025

Il delegato alla vendita  
Avv. Luca Salati