



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 1247/2021**  
**Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Laura Cesira Stella**

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

Il sottoscritto delegato avv. Concetta Balestra, con studio in Milano, Via privata Reggio 5,  
-vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Stella del 18.11.2024;  
- vista la perizia redatta dall'arch. Sabrina Greco;  
-visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 bis 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.;

**AVVISA**

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

che avrà luogo il giorno **18 marzo 2025 ore 14:00** l'esperimento di vendita senza incanto in modalità asincrona, tramite il gestore delle vendite telematiche designato individuato in "GODIB INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL" mediante collegamento al portale <https://www.gorealbid.it>, degli immobili pignorati, 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, come descritti nei seguenti lotti

**LOTTO 1 – appartamento e n. 1 box**

Prezzo Base: € 100.000,00

Offerta Minima € 75.000,00

Rilancio minimo sull'offerta più alta: €1.500,00.

**Descrizione del lotto**

In Comune di Nerviano (MI) via Mascagni 16 a parte di complesso condominiale denominato "Condominio Mascagni";

**1.a) appartamento** al piano primo senza ascensore (secondo fuori terra) e vano cantina al



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

primo interrato. Appartamento composto da soggiorno, due camere, cucina abitabile, disimpegno, due bagni, ripostiglio e due balconi.

NCEU Comune di Nerviano, foglio 16, particella 30, subalterno 705, cat. A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani Sup. cat.: 99 mq Escl. aree scoperte 97 mq R.C. Euro 267,01  
Indirizzo: Via Pietro Mascagni n. SC piano: 1-S1

**2.a) box** singolo al piano terra, con accesso dal cortile

NCEU Comune di Nerviano: - foglio 16, particella 30, subalterno 719, cat. C/6 classe 5 consistenza 12 mq Sup. cat.: 15 mq R.C. Euro 30,99

#### **Coerenze**

Abitazione: Particella 27, copertura altra proprietà e cortile comune, altra proprietà e corpo scala comune, passaggio comune e part. 562;

Cantina: Terrapieno su due lati, corridoio comune, cantina di terzi.

Box: Cortile comune, accesso coperto comune, via Pietro Mascagni, box di terzi.

#### **CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

Si richiama la relazione di stima dell'arch. Sabrina Greco depositata in atti pubblicata unitamente a questo avviso, che si ha qui per ritrascritta, che ne dichiara la NON conformità per le motivazioni ampiamente ivi esposte.

STATO OCCUPATIVO: LIBERO

## **LOTTO 3 – appartamento**

Prezzo Base: € 70.000,00

Offerta Minima € 52.500,00

Rilancio minimo sull'offerta più alta: €1.500,00.

#### **Descrizione del lotto**

In Comune di Nerviano (MI) via Mascagni sc.\* a parte di complesso condominiale denominato "Condominio Mascagni";

**appartamento** con terrazzo al piano primo senza ascensore (secondo fuori terra) e vano cantina al piano primo interrato. Appartamento composto da soggiorno con cucina a vista e locale ripostiglio; camera e bagno sono stati ricavati abusivamente nel sottotetto

NCEU Comune di Nerviano, foglio 16, particella 29 Sub. 706 graffato con foglio 16 Particella 30 Sub. 712 cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani Sup. cat.: 78 mq Escl. aree scoperte 76 mq R.C. Euro 218,46  
Indirizzo: Via Pietro Mascagni n. SC piano: 1-S1.

Coerenze:



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

Abitazione: particella 27, cortile al civico 14, altra proprietà al civico 14, passaggio comune part. 29 (marciapiede su via Mascagni), altra proprietà al sub. 705, ballatoio comune part. 30 sub. 720, area scoperta part. 30 sub. 710;

Cantina: Terrapieno part. 27, distribuzione comune, distribuzione comune e part. 30 sub. 710, terrapieno part. 30

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

Si richiama la relazione di stima dell'arch. Sabrina Greco depositata in atti pubblicata unitamente a questo avviso, che si ha qui per ritrascritta, che ne dichiara la NON conformità per le motivazioni ampiamente ivi esposte.

STATO OCCUPATIVO: Occupato senza titolo opponibile alla procedura

## **LOTTO 4 - appartamento e n. 2 box**

Prezzo Base: € 96.000,00

Offerta Minima € 72.000,00

Rilancio minimo sull'offerta più alta: €1.500,00.

### **Descrizione del lotto**

In Comune di Nerviano (MI) via Mascagni sc.\* a parte di complesso condominiale denominato "Condominio Mascagni";

**4.a) Appartamento** posto al piano secondo sottotetto (terzo fuori terra), a parte di palazzina senza ascensore. Composto da soggiorno, due camere, cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone.

NCEU Comune di Nerviano foglio 16, particella 30 Sub. 707, cat. A/3 classe 3 consistenza 5 vani Sup. cat.: 86 mq Escl. aree scoperte 84 mq R.C. Euro 242,73. Indirizzo: Via Pietro Mascagni n. SC piano: 2;

**4.b) box singolo** al piano terra, con accesso dal cortile interno

NCEU Comune di Nerviano foglio 16, particella 30 Sub. 717, cat. C/6 classe 5 consistenza 14 mq Sup. cat.: 15 mq R.C. Euro 36,15, Indirizzo: Via Pietro Mascagni n. SC piano: T

**4.c) box singolo** al piano terra, con accesso dal cortile interno

NCEU Comune di Nerviano foglio 16, particella 30 Sub. 716, cat. C/6 classe 5 consistenza 14 mq Sup. cat.: 15 mq R.C. Euro 36,15, Indirizzo: Via Pietro Mascagni n. SC piano: T  
Coerenze

Abitazione: altra proprietà part. 576, copertura box e cortile della part. 30, altra proprietà (sub. 708) e corpo scale, passaggio comune e area scoperta part. 562

Box sub. 717: Altra proprietà part. 576, box sub. 716, cortile comune, box sub 718.



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

Box sub. 716: Altra proprietà part. 576, box di terzi (sub. 715), cortile comune, box sub 718.  
CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Si richiama la relazione di stima dell'arch. Sabrina Greco depositata in atti pubblicata unitamente a questo avviso, che si ha qui per ritrascritta, che ne dichiara la NON conformità per le motivazioni ampiamente ivi esposte.

STATO OCCUPATIVO: Occupato senza titolo opponibile alla procedura

### **LOTTO 5 - magazzino**

Prezzo Base: € 42.000,00

Offerta Minima € 31.500,00

Rilancio minimo sull'offerta più alta: €1.000,00.

#### **Descrizione del lotto**

In Comune di Nerviano (MI) via Mascagni sc.\* con accesso anche da via Milano n. 47, a parte di complesso condominiale denominato "Condominio Mascagni";

**Locale uso magazzino** posto al piano terra. Unità composta da un locale, disimpegno, ripostiglio e servizio, collegato a area scoperta in fregio a SS33 (Strada del Sempione)

NCEU Comune di Nerviano, foglio 16, particella 30, sub. 703, cat. C/2 classe 7 consistenza 40 mq Sup. cat.: 55 mq R.C. Euro 80,57 Indirizzo: Via Pietro Mascagni n. SC piano: T

Coerenze

Del magazzino: corpo scala e porticato comuni, altra unità immobiliare sub. 704, passaggio comune sub. 720 su due lati.

Dell'area scoperta: area scoperta sub. 702, passaggio comune, altra particella, via Milano (Strada del Sempione)

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Si richiama la relazione di stima dell'arch. Sabrina Greco depositata in atti e pubblicata unitamente a questo avviso, che si ha qui per ritrascritta, che ne dichiara la NON conformità per le motivazioni ampiamente ivi esposte.

STATO OCCUPATIVO: Occupato senza titolo opponibile alla procedura

### **LOTTO 6 - appartamento**

Prezzo Base: € 36.000,00

Offerta Minima € 27.000,00

Rilancio minimo sull'offerta più alta: €1.000,00.

#### **Descrizione del lotto**

In Comune di Nerviano (MI) via Mascagni sc.\* a parte di complesso condominiale denominato "Condominio Mascagni";



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

**Appartamento** bilocale posto al piano terra. Appartamento con lavori edili non finiti composto da soggiorno con predisposizione per cucina a vista, camera, disimpegno, servizio.

NCEU Comune di Nerviano, foglio 16, particella 30, sub. 704, cat. A/3 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. cat.: 50 mq Escl. aree scoperte 50 mq R.C. Euro 121,37

Coerenze

Cortile comune sub. 720, box sub. 719, passaggio comune sub 720 (marciapiede su via Mascagni), altra unità sub. 703.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Si richiama la relazione di stima dell'arch. Sabrina Greco depositata in atti e pubblicata unitamente a questo avviso, che si ha qui per ritrascritta, che ne dichiara la NON conformità per le motivazioni ampiamente ivi esposte.

STATO OCCUPATIVO: Libero

## **LOTTO 7 Appartamento e n. 1 box**

Prezzo Base: € 62.000,00

Offerta Minima € 46.500,00

Rilancio minimo sull'offerta più alta: €1.500,00.

### **Descrizione del lotto**

**7.1)** In Comune di Nerviano (MI) via Mascagni sc.\* a parte di complesso condominiale denominato "Condominio Mascagni";

appartamento trilocale posto al piano secondo sottotetto (terzo fuori terra), a parte di palazzina senza ascensore. Appartamento al rustico composto da ampio soggiorno, camera, cucina abitabile, disimpegno, predisposizione per due bagni, ripostiglio e balcone. Un bagno è posizionato in un locale in cui non sono presenti le altezze minime di legge ed è quindi abusivo.

NCEU Comune di Nerviano, foglio 16, particella 30, sub. 708, cat. A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani Sup. cat.: 95 mq Escl. aree scoperte 93 mq R.C. Euro 267,01. Indirizzo: Via Pietro Mascagni n. SC piano: 2-S1;

**7.2) box** singolo al piano terra, con accesso dal cortile interno

NCEU Comune di Nerviano, foglio 16, particella 30, sub. 718, cat. C/6 classe 5 consistenza 25 mq Sup. cat.: 29 mq R.C. Euro 64,56 Indirizzo: Via Pietro Mascagni n. SC piano: T

Coerenze

Abitazione:



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

Corpo scale e altra proprietà (sub. 707), copertura box su due lati e cortile della part. 30, area esterna comune part. 30 sub. 720 su due lati.

Box: Altra proprietà part. 576, box sub. 717, cortile comune sub. 720, altra unità sub. 702

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

Si richiama la relazione di stima dell'arch. Sabrina Greco depositata in atti e pubblicata unitamente a questo avviso, che si ha qui per ritrascritta, che ne dichiara la NON conformità per le motivazioni ampiamente ivi esposte.

STATO OCCUPATIVO: Libero

## **LOTTO 8 - Ufficio**

Prezzo Base: € 39.000,00

Offerta Minima € 29.250,00

Rilancio minimo sull'offerta più alta: €1.000,00.

### **Descrizione del lotto**

In Comune di Nerviano (MI) via Milano n. 47, a parte di complesso condominiale denominato "Condominio Mascagni";

**Locale uso ufficio** posto al piano terra. Ufficio con lavori edili non finiti, composto da un locale, disimpegno e servizio, direttamente collegato a cortile coperto e aree scoperte in fregio a SS33 (Strada del Sempione)

NCEU Comune di Nerviano, foglio 16, particella 30 Sub. 702 graffato con foglio 16 Particella 562, cat. A/10 classe 2 consistenza 2,5 vani Sup. cat.: 59 mq Escl. aree scoperte 59 mq R.C. Euro 729,50. Indirizzo: VIA MILANO n. 47 piano: T.

Coerenze:

Dell'ufficio, con cortile coperto e cortile scoperto part. 562, in un sol corpo: box sub 718, cortile comune sub 720, scala comune, passaggio comune, via Milano, altra proprietà part. 576.

Del cortile scoperto part. 30 sub. 702: passaggio comune su due lati, altra unità sub. 703, via Milano.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

Si richiama la relazione di stima dell'arch. Sabrina Greco depositata in atti e pubblicata unitamente a questo avviso, che si ha qui per ritrascritta, che ne dichiara la NON conformità per le motivazioni ampiamente ivi esposte.

STATO OCCUPATIVO: Libero

## **LOTTO 9 – appartamento**



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

Prezzo Base: € 51.000,00

Offerta Minima € 38.250,00

Rilancio minimo sull'offerta più alta: €1.000,00.

### **Descrizione del lotto**

In Comune di Nerviano (MI) via Mascagni sc.\* a parte di complesso condominiale denominato "Condominio Mascagni";

appartamento con terrazzo al piano primo senza ascensore (secondo fuori terra della scala 'B') e vano cantina al piano primo interrato (scala 'A'). Appartamento al rustico composto da soggiorno, cucina, due locali ripostiglio e predisposizione per il bagno; gli attacchi per il bagno sono stati predisposti abusivamente nel sottotetto originariamente destinato a ripostiglio.

NCEU Comune di Nerviano, foglio 16, particella 29 Sub. 705 graffato con foglio 16 Particella 30, sub. 711, cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani Sup. cat.: 81 mq Escl. aree scoperte 72 mq R.C. Euro 218,46, Indirizzo: via Pietro Mascagni n. SC piano: 1-S1

Coerenze:

Abitazione e terrazzo:

ballatoio comune part. 30 sub. 720, altra proprietà alla part. 29 sub. 706, passaggio comune part. 29 (marciapiede su via Mascagni), corpo scale interposto fra l'appartamento e il terrazzo, passaggio comune part. 29 (marciapiede su via Mascagni), altra proprietà alla part. 30 sub. 706, cortile comune su tre lati.

Cantina: Terrapieno, altra proprietà alla part. 30 sub. 706, distribuzione comune, altra proprietà alla part. 30 sub 708.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

Si richiama la relazione di stima dell'arch. Sabrina Greco depositata in atti e pubblicata unitamente a questo avviso, che si ha qui per ritrascritta, che ne dichiara la NON conformità per le motivazioni ampiamente ivi esposte.

STATO OCCUPATIVO: Libero

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'importo della cauzione è fissato nella misura non inferiore al 10% del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "PEI 1247/2021 avv. Balestra Concetta, avente il seguente codice IBAN: IT73R0100501773000000010073.

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.



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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.

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 (e quindi entro il 17 marzo 2025) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

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@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 similare) al posto del CRO nell’apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

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 minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i 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;



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

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 delibazione 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 esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015. Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

**1) in caso di unica offerta:**



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

- 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 sono determinate come segue: € 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

€ 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 € 260.000,00; € 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) 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). Dovrà inoltre fornire le informazioni



Avv. Concetta Balestra  
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985  
e-mail: [balestra@avvocatifbm.it](mailto:balestra@avvocatifbm.it)

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, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

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

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

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

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto professionista delegato (tel. 02-5463468) che provvederà, anche tramite un suo incaricato, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Milano, 13 dicembre 2024.

Avv. Concetta Balestra