

TRIBUNALE DI MILANO

Terza Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 168/2025 rge

Avviso di vendita telematica "ASINCRONA"

La sottoscritta Avv. Simona Romeo, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 29 ottobre 2025, e Referente della procedura

AVVISA

che il giorno **10 febbraio 2026, alle ore 15:00**, presso il proprio studio in Milano, via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, procederà all'apertura delle buste telematiche per la vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.gobid.it del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dare 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. Conseguentemente 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.

La vendita avviene alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita del 29/10/2025 Pubblicato sul sito www.gobit.it) e a quelle indicate ai paragrafi successivi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto Arch. Nunzia Cacciola del 22/09/2025)

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di appartamento in Basiano (MI), Via Alessandro Manzoni n. 7, posto al piano terra (cucina abitabile, disimpegno e bagno), primo piano (un locale) e piano sottotetto (un locale), il tutto collegato da una scala interna.

L'immobile ha una superficie commerciale di mq 109,00.

Riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Basiano (MI) al foglio 2, particella 5, subalterno 719**, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5, via Alessandro Manzoni, n. 7, piano T-1-2, rendita catastale euro 177,14.

STATO DI POSSESSO: il bene risulta occupato dal debitore.

ONERI CONDOMINIALI: non vi è condominio

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: non risulta censito.

CONFORMITA' IMPIANTI: certificazioni non presenti.

PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato, Sig. Alaa Abdelhalim Mohamed Khattab, in forza di atto di compravendita del 20/03/2003, rettificato in data 01/03/2006, trascritto a Milano 2 in data 6/03/2006, ai nn. 32983/16450.

NOTIZIE EDILIZIE, URBANISTICHE, CATASTALI:

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che il fabbricato è di costruzione anteriore all' 1 settembre 1967.

Risultano una autorizzazione in sanatoria n. 15/1988 del 2/07/1988 e una DIA n. 55/2002 del 29/10/2002, protocollo n. 5569.

Si segnalano lievi difformità relative alla distribuzione interna dei muri divisorii al piano primo e sottotetto, sanabili mediante demolizione delle pareti con un costo stimato di € 1.000,00, come meglio dettagliato nella perizia di stima.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla perizia di stima in atti, che forma parte integrale e sostanziale del presente avviso di vendita.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni

rispettivamente dall'atto di trasferimento dell'immobile o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

1) La vendita avrà luogo in **unico lotto**;

2) Prezzo base: € 113.000,00;

Offerta minima: € 84.750,00 (pari al 75% del prezzo base);

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00;

3) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale: www.gobid.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

LE OFFERTE DI ACQUISTO DOVRANNO ESSERE DEPOSITATE, CON LE MODALITÀ SOTTO INDICATE, ENTRO LE ORE **13,00 DEL GIORNO 9 FEBBRAIO 2026** (ANTECEDENTE A QUELLO DELLA DATA FISSATA PER L'ESAME DELLE OFFERTE), INVIANDOOLLE ALL'INDIRIZZO PEC DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA OFFERTAPVP.DGSIA@GIUSTIZIACERT.IT.

Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.

4) 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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

5) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- il presentatore deve coincidere con l'offerente;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati in formato PDF:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante (visura camerale aggiornata);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- se l'offerta è presentata da avvocato per persona da nominare, copia della procura speciale notarile.

6) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 168/2025 R.G.E. al seguente **IBAN: IT65P0569601613000016741X50**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 168/2025 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'esame delle offerte.

Qualora non venga riscontrato l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, come indicato nel manuale utente sul portale pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento.

7) L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

8) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.gobid.it.

Le buste telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati.

La partecipazione degli offerenti avverrà esclusivamente tramite l'area riservata del sito, accedendo con le credenziali ricevute.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica asincrona sul prezzo offerto più alto.

La gara avrà la durata di ventiquattro (24) ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque (5) minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori cinque (5) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

9) L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della stessa. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti elementi (in ordine di priorità): maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. 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.

10) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare 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, come da comunicazione del professionista delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio. 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.

Maggiori informazioni presso il Custode Avv. Simona Romeo, Referente della procedura telematica e professionista delegata, con studio in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 (Email: avvsimonaromeo@gmail.com, Tel.: 0287046197).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza da parte del Gestore Telematico.

La partecipazione alla vendita e la presentazione dell'offerta implicano:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. e secondo le modalità stabilite dal G.E. in ordinanza di delega.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 14 novembre 2025

La professionista Delegata

Avv. Simona Romeo