

*Avvocato Andrea Farano
Via Uberto Visconti di Modrone n. 8/10
20122 Milano
Tel. 0297132480
e-mail: astefarano@gmail.com
PEC: andrea.farano@milano.pecavvocati.it*

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione RGE nn. 635/2023+97/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Burza
Professionista Delegato alla vendita e custode: Avv. Andrea Farano**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ASINCRONA

[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]

PANCERA ROBERTO

UNICREDIT SPA

contro

Indicazione omessa: D.Lgs. 30.06.2003 n.196, art.174 9° comma

L'Avv. Andrea Farano, con studio in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone n. 8/10, tel. 0297132480, email astefarano@gmail.com, Professionista Delegato;
- vista l'ordinanza del G.E. in data 08.04.2025;

AVVISA

che il giorno **17.02.2026, alle ore 14:00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite designato **EDICOM SERVIZI SRL** che opererà tramite il proprio portale dedicato <https://www.doauction.it>, del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al seguente

LOTTO UNICO:

a) In Comune di **Nerviano (MI) Via Ignazio Gardella, 4** e precisamente abitazione di tipo economico così distribuita soggiorno - cucina che si affaccia sul ballatoio con affaccio su cortile comune; disimpegno che serve per raggiungere il bagno che si affaccia sul ballatoio con affaccio su cortile comune; tramite una scala interna a forma elicoidale è possibile raggiungere il piano superiore che **secondo la planimetria sarebbe costituito da un unico ambiente adibito a ripostiglio ma che, allo stato attuale, consiste in due camere da letto e un bagno (diforme)**, oltre ad una cantina al piano S1 e un garage, anch'esso posto al piano S1.

“L’esperto precisa che l’immobile presenta irregolarità edilizie e/o catastali non soggette a sanatoria e di ciò se ne è tenuto conto nella stima dell’immobile (sono stati indicati i costi di ripristino dei luoghi per lo smantellamento del bagno e i tramezzi per € 10.000,00 circa) e che non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell’art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020”;

Si precisa che è stata pignorata l’intera proprietà dell’immobile, all’esito della instaurazione della nuova procedura RGE 97/2025 ora riunita alla procedura 635 del 2023, sia dal punto di vista del diritto pignorato, sia dal punto di vista delle relative quote e lo stesso non ricade in comunione legale con terzi estranei alla procedura come verificato dall’esame dell’atto di provenienza.

b) la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni esclusi i muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

Abitazione _ P1_P2 _ S1 consistenza 3 vani catastali, 57,00 m² superficie catastale, escluse aree scoperte 57,00 m². Piuttosto, la superficie dell’unità calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dall’esperto, comprensiva delle tramezzature interne ed esclusi i muri perimetrali e le rispettive pertinenze accessorie risulta essere di circa 79,00 m².

Cantina _ S1 _ Superficie 2,60 m² c.a. con altezza 2,50 m.

Box _ S1_ Superficie 15,00 m² c.a. con altezza 2,50 m.

c) per le caratteristiche degli immobili, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama integralmente la perizia dell’Arch. Giuseppe Barone, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che deve essere consultata dall’offerente sui siti internet di seguito indicati.

d) gli immobili sono distinti al NCEU del Comune di Nerviano (MI), come segue:

i) Dati identificativi dell’abitazione di tipo economico: **foglio n. 19, particella n. 437 sub 19**, piano S1-P1-P2, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale 57,00 m², escluse aree scoperte 57,00 m², rendita € 240,15, Via Ignazio Gardella, 4.

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015: Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 31.08.2011: Variazione toponomastica Pratica n. MI0913700 in atti dal 31.08.2011;

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2006: Variazione nel classamento n.18201.1/2006 in atti dal 21.03.2006 pratica n. MI0182832;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 22.03.2005: Costituzione n. 2155.1/2005 in atti dal 22.03.2005 pratica n. MI0262469;

Dati identificativi del **Box: foglio n. 19, particella n. 437 sub 4**, piano S1, categoria C6, classe 5, consistenza 15,00 m², superficie catastale 16,00 m², rendita € 38,73, Via Ignazio Gardella, 2/6.

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015: Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 31.08.2011: Variazione toponomastica Pratica n. MI0913685 in atti dal 31.08.2011;

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2006: Variazione nel classamento n.18201.1/2006 in atti dal 21.03.2006 pratica n. MI0182832;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 22.03.2005: Costituzione n. 2155.1/2005 in atti dal 22.03.2005 pratica n. MI0262469;

Coerenze dell'appartamento:

- a nord ovest: cortile comune;
- a nord est: cortile comune;
- a sud est: con altra U.I.U.;
- a sud ovest: con altra U.I.U. pianerottolo e vano scala comuni;

Coerenze della cantina:

- a nord ovest: con altra cantina;
- a nord est: con cortile comune;
- a sud est: con altra cantina;
- a sud ovest: con corridoio comune;

Coerenze del box:

- a nord ovest: con altro box;
- a nord est: con locale macchine e vano ascensore;
- a sud est: con altro box;
- a sud ovest: con corsia comune;

e) **Verifica urbanistica, edilizia e catastale**, si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto (pagg. 19 e ss. della perizia):

“Pratiche edilizie:

È stato possibile produrre Istanza per l'Accesso agli Atti di Fabbrica del Comune di

Nerviano, relativa all'immobile in oggetto del 12.11.2024 (doc. 8 _ accesso atti di fabbrica).

Si riporta quanto segue.

Pratiche edilizie:

1. Concessione edilizia N. 72/2000;
2. Agibilità relativa alla C.E. N. 72/2000 rilasciata dal Comune di Nerviano il 24.03.2006 Prot. N. 9242 Cat. X, Cl 1.
2. DIA N. 32/2004 del 1.01.2004;
3. DIA N. 193/2004 del 18.12.2004 ed eventuali successive.

Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta **non coincide**.

Discrepanze riscontrate:

Come già anticipato in descrizione nonché sulla conformità edilizia, il piano 2 risulta censito catastalmente RIPOSTIGLIO anche a seguito delle caratteristiche dimensionali che si ritrovano le altezze della falda, (dal punto più basso 1,60 m circa al punto più alto di 2,82 m).

Di fatto, piuttosto che ripostiglio, il piano 2 ospita due camere da letto divise tra loro da un bagno in comune.

L'altezza media all'interno del piano 2 è inferiore all'altezza che consentirebbe l'abitabilità (cfr. Regolamento edilizio comunale).

Il piano 2 è stato legittimato dal titolo edilizio sopra riportato e, come allegata planimetria che segue.

Alla luce di quanto dimostrato, lo stesso bisogna regolarizzarlo così come è stato legittimato.

A maggior chiarimento, si rende opportuno allegare il confronto/sovraposizione tra la planimetria agli atti (con relativo timbro di protocollo cfr. DIA N. 193 del 2004) e la planimetria catastale.

Di fatto, lo stato attuale del piano 2 (due camere da letto e bagno) non coincide con quanto legittimato (cfr pag. 20 dell'elaborato peritale).

Conformità catastale:

Per quanto concerne le planimetrie catastali sono state reperite presso il N.C.E.U. Prot. T84468 del 9.11.2024 e allegata alla presente (doc. 9 _ planimetria catastale).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta, **non coincide** con quanto rappresentato in planimetria catastale.

L'immobile oggetto di stima **non risulta conforme catastalmente**.

Regolarizzazioni

Vedesi discrepanze riscontrate.

Conformità urbanistica:

A seguito di consulto del **Piano del Governo del Territorio del Comune di Nerviano**, nonché il **Piano delle regole Tav. RP.01 del 15.03.2021**, si deduce:

Zona B2 tessuto residenziale diffuso” (cfr pag. 21 dell’elaborato peritale).

f) Per le **spese di gestione condominiali arretrate**, si rileva:

i) **esistono spese insolute relative alle rate condominiali** (pag. 18 della perizia):

Millesimi di proprietà 38,67/1000.

ii) In ogni caso, si segnala che, a norma dell’art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: “Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente”, pertanto **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;

Certificazioni energetiche: Al momento della redazione della perizia estimativa, non è stato possibile interrogare il database presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) poiché “servizio momentaneamente sospeso” e quindi non si è potuto appurare se l’immobile oggetto di stima sia o meno provvisto dell’Attestato di Certificazione Energetica, di cui al *D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta a causa della sospensione temporanea del servizio*.

Certificazioni conformità degli impianti: Non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.

Certificazioni di idoneità statica: Non è stato possibile risalire alla documentazione statica.

g) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (**che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**);

h) 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).

i) 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.

j) **Le richieste di visita dell'immobile devono** essere formulate **UNICAMENTE** tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente **sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

k) 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.

l) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

m) 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.

n) Stato occupativo dell'immobile: **il bene risulta GIURIDICAMENTE LIBERO.**

...

PREZZO BASE:

€ 134.400,00 (CENTOTRENTAQUATTROMILAQUATTROCENTO/00).

OFFERTA MINIMA:

€ 100.800,00 (CENTOMILAOTTOCENTO/00).

...

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.
2. Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente **sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia** attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.
3. 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.

4. 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.

5. 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 (elle);
 - 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 a: “PROC. ESEC. IMM. RGE 635/2023”, codice IBAN: IT93V0569601613000016463X63, per un importo pari al 10% (dieci 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;

6. 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 e/o del permesso di soggiorno valido.

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.

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ 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.

8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non 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 dogianza 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.

9. 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 un 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.

10. 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

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 a € 2.500,00.

11. 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.

12. 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 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.

13. 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.

14. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, 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.

16. **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.

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo email astefarano@gmail.com o al n. telefonico 0297132480, dalle ore 9,30 alle ore 13:00. Per la visita dell'immobile, contattare il custode Avv. Andrea Farano ai medesimi recapiti.

PUBBLICITÀ

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>;
2. pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano
3. pubblicazione sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.

Milano, lì 25.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Farano

