



**TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 521/2023

G.E.: **dott.ssa Marianna Galioto**

Creditore Procedente: **Condominio via Varesina n. 62**

Debitore Esecutato (**indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9**)

**PRIMO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' ASINCRONA  
[art. 2, primo comma, lettera h) D.M. 32/2015]**

L'avv. Giulia Corsi, con studio in Milano, Corso Giacomo Matteotti n. 11, telefono n. 335-6716978, email: [gcorsi@iannaccone.com](mailto:gcorsi@iannaccone.com), indirizzo pec: [giulia.corsi@milano.pecavvocati.it](mailto:giulia.corsi@milano.pecavvocati.it), in qualità di professionista delegato alla vendita, vista l'ordinanza del G.E. in data 25 ottobre 2023,

**AVVISA**

che **il giorno 9 aprile 2024 alle ore 10.00** darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona, con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione Società Astalegale.Net S.p.A. del compendio immobiliare staggito oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n. 521/2023 del Tribunale di Milano, e più specificamente:

- **in Comune di Milano (MI), via Varesina n. 62:**
  - piena proprietà, per la quota di 1/1, unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra, composta da monolocale con bagno e sovrastante soppalco e ripostiglio, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, al foglio 126, particella 228, subalterno 715, consistenza vani 2,5, categoria A/3, classe 1, zona D30 Periferica/Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata, rendita euro 206,58, mq. 40,00.

**Confini appartamento:**

cortile comune civ. 62, proprietà di terzi (altro subalterno), mappale 229, cortile comune civ. 62.

**Conformità urbanistica, edilizia e catastale**

Il perito della procedura, dott. geom. Flavia Balestri, nella relazione depositata in atti, ha evidenziato che l'immobile (i) è conforme dal punto di vista urbanistico, (ii) dal punto di vista edilizio “la situazione emergente dagli allegati grafici relativi alla suddetta pratica sono sovrapponibili con la situazione di fatto” (iii) è conforme dal punto di vista catastale, (iv) non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti.

### **Provenienza**

L'unità immobiliare staggita è pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Milano in data \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_.

### **Stato di occupazione**

Come indicato dal custode giudiziario Sivag S.p.A. nella sua relazione depositata in atti, l'immobile è occupato dal conduttore sig. \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, sottoscritto il \_\_\_\_\_, con decorrenza dal 20 settembre 2017 e scadenza il 19 settembre 2021, registrato telematicamente al n. \_\_\_\_\_ presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 4 il \_\_\_\_\_ e rinnovato sino alla scadenza del 19 settembre 2025, con atto registrato telematicamente al n. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, relativamente al quale si comunica che il custode Sivag S.p.A. ha provveduto a comunicare al conduttore formale disdetta.

\*\*\* \*\*

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 dott. geom. Flavia Balestri (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)** Il prezzo base di vendita è stabilito in **euro 63.000,00** (sessantatremila), oltre oneri fiscali. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. saranno considerate, altresì, valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base, quindi pari ad **euro 47.250,00** (quarantasettemiladuecentocinquanta).

**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** dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

**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);
- 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;
- 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 **“Procedura esecutiva RGE 521/2023”, codice IBAN IT60C0326701600000100000613, 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;

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 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 nel presente avviso di vendita quindi il giorno **9 aprile 2024 alle ore 10.00**.

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:**

- 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.

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 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 Società Astalegale.Net S.p.A.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 1.500,00** (millecinquecento).

**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).

**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.

### **ALTRE DISPOSIZIONI**

1. A norma dell'articolo 508 c.p.c., nel caso di vendita di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario, l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (nell'ipotesi di cui all'articolo 585, comma 2°, c.p.c., il versamento sarà limitato alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti).

2. Il professionista delegato è autorizzato a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. o ex art. 590 bis c.p.c.

3. La relazione di stima dell'immobile redatta dalla dott. geom. Flavia Balestri, unitamente al presente avviso di vendita e alla delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione, verrà pubblicata, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui seguenti siti internet: [EntieTribunali.it](http://EntieTribunali.it) - [Aste.Immobiliare.it](http://Aste.Immobiliare.it) - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://Vendite Pubbliche Notarili.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://Repubblica Milano) e [Metro Milano](http://Metro Milano);
- pubblicazione 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://Corriere Lombardia) e [Leggo](http://Leggo).

4. Custode dell'immobile pignorato è stata nominata Sivag S.p.A., con sede in Segrate, via Milano n. 10, in persona dell'Amministratore Delegato e legale rappresentante dott. Albino Bertoletti (C.F. BRTLBN49H03B450J) – telefono n. 02-26952007, *email*: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com), che provvederà anche tramite un proprio incaricato, previo appuntamento, ad accompagnare separatamente alla visita del bene immobile oggetto di vendita, coloro i quali avranno manifestato interesse.

Milano, 10 gennaio 2023

Il professionista delegato alla vendita  
avv. Giulia Corsi