

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott. Boerci Carlo Stefano**  
**Procedura esecutiva R.G.E n. 589/2022**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**Per il giorno 12 dicembre 2024**

Nell'esecuzione immobiliare n. 589/2022 R.G.E. promossa da Prelios Credit Solutions Spa  
contro

Indicazione omessa ai sensi dell'art.174, comma 9 del D.Lgs.

\* \* \*

Il Professionista delegato Notaio Dott. Alessandro Cabizza,

- vista l'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 08.05.2023, con la quale il G.E. ha disposto che *"la vendita abbia luogo con modalità telematica "asincrona" ex art 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono effettuati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura"*;
- che il G.E. ha individuato il gestore della presente vendita telematica in NOTARTEL S.p.A. che opererà con il proprio portale [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it);
- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **12 dicembre 2024 alle ore 11.30**, si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona, all'interno del portale internet [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it) e si svolgerà la VENDITA SENZA INCANTO del seguente immobile pignorato:

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO UNICO**

**In Comune di VAPRIO D'ADDA (MI), Viale Vittoria n. 21:**

Piena proprietà di un immobile così composto: casa unifamiliare semi-indipendente sita in Vaprio d'Adda (MI), Viale Vittoria n. 21 della superficie di 145,89 mq. posta su due piani fuori terra oltre piano interrato con ingresso da cancello pedonale posto lungo Viale Vittoria e area giardino. Il tutto risulta censito nel Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Fg. n. 5, Part. n. 258, Sub. 501, Cat A/4, classe 3, vani 6, R.C. Euro 201,42**

Coerenze da nord in senso orario:

- del piano terra, in corpo unico con l'area pertinenziale: mapp. 191 sub. 504 e sub. 503, area scoperta a giardino al mapp. 554 sub. 1, Viale Vittoria;
- del piano primo e terrazzo: mapp. 191 sub. 512, affaccio su cortile al mapp. 554 sub. 4, affaccio su area giardino al mapp. 554 sub. 1, affaccio su Viale Vittoria;

- del piano interrato: mapp. 191 sub. 524, terrapieno su tre lati;
- dell'area giardino con diritto di servitù: mapp. 191 sub. 503, mapp. 554 sub. 1, mapp. 258 sub 501.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

### CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita dell'immobile del lotto unico:

*Prezzo base: € 112.000,00* (centododicimila/00).

*Offerta minima: € 84.000,00* (ottantaquattromila/00), pari al 75% del prezzo base.

*Rilancio minimo: € 3.000,00* (tremila/00)

La vendita avrà luogo secondo le modalità della vendita asincrona, ex art 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015 con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita ([astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it)) al quale l'interessato viene reindirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari, come meglio indicato nel "Manuale utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena d'invalidità, le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e depositate entro le ore 13,00 del giorno 11 dicembre 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante posta elettronica certificata.

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 dal Ministero della Giustizia.

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 un avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 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 d'acquisto irrevocabile deve contenere ai sensi dell'art. 12, co 1 e 2, D.M. 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA se presente, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-

mail dell'offerente) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione ex art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati), se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente), in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, la stessa dovrà essere sottoscritta dal soggetto che formula l'offerta, munito di copia del provvedimento di autorizzazione, se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata a favore del soggetto che effettua l'offerta;

- 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al 25% rispetto al prezzo base ed il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata mediante bonifico sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI MILANO RGE 589/2022" avente IBAN IT23T0538701614000003833334, presso B P E R B A N C A s p a , con filiale in Milano. Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.
- 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);
- 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 alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- 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

manca, 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione con l'indicazione del lotto;
2. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
3. 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.
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) 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.

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

#### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Gestore della vendita telematica è la società NOTARTEL SPA. Il portale del gestore della vendita telematica è il sito "[astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it)". 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 nonesecutati, 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.

#### ***Gara tra gli offerenti***

##### **In caso di offerta unica:**

- 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 prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base 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 dell'art. 588 c.p.c..

##### **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 offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito 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 ed esaminate le offerte telematiche, 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 valutazioni di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo di 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 definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendo 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: **€ 3.000,00**.

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 alla vendita 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.

#### PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto della procedura ovvero direttamente al creditore fondiario ex art. 41 TUB il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione**, pena la decadenza dell'aggiudicazione e perdita della cauzione; nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dalla vendita, l'aggiudicatario dovrà versare anche le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, oltre il compenso del

Delegato determinato secondo il D.M. n. 227 del 15.10.2015 (metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge). Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare al delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Gli importi saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario. Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi, al residuo saldo prezzo. 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.

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'esperto estimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art.46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.06.2001 n.380 edell'art.40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n.47. 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 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

#### SPESE CONDOMINIALI - art.63 disp.att. c.c..

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente all'avvenda ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c..

### CUSTODE GIUDIZIARIO DELL'IMMOBILE

Il Custode giudiziario dell'immobile pignorato è il delegato stesso, che provvederà, anchetramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto. Per informazioni e visite: Studio del Notaio A. Cabizza, Milano, Viale Tunisia n. 37, tel 02.29062695, E-mail: esecuzioni@notaiocabizza.it.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate anche 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.

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 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.

Si ricorda che le aste devono essere pubblicate sui siti ufficiali indicati nell'ordinanza di vendita e sul PVP GIUSTIZIA a cui si deve fare sempre riferimento: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

### STATO OCCUPATIVO DEL BENE

L'immobile è occupato dai debitori pignorati e quindi da considerarsi libero.

*Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.*

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Milano, 08 ottobre 2024

Il Delegato Dr. Alessandro Cabizza