

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. **Carlo Stefano BOERCI**

Professionista delegato e Custode giudiziario: **Avv. Carlo BOSSI**

Gestore della vendita telematica: **Notartel S.p.A.**

Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Carlo BOSSI**

* * * * *

**1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
TELEMATICA
CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

* * * * *

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **961/2025 R.G.E.**

promossa dal:

- **Condominio di Via dei Pini, 6 – Pieve Emanuele**, c.f. 97336960154, rappresentato e difeso dall'Avv. Marcello Pastore ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano, Via Sant'Orsola n. 4, C.A.P. 20123, Pec marcello.pastore@milano.pecavvocati.it ;

contro

- *omissis* -

Il sottoscritto Avv. Carlo BOSSI, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

visti

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 10 marzo 2026, che ha disposto che la vendita avvenga con modalità telematica "asincrona" ex art. 2, primo comma, lettera h) del DM 32/2015;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **29 Settembre 2026**, alle ore **15:00**, mediante collegamento telematico al sito "<https://astepubbliche.notariato.it>", gestito da Notartel S.p.A., procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO
TELEMATICA**

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

dell'immobile pignorato - infra descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 152.000,00** (centocinquantaduemila/00);
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 28 Settembre 2026, ore 13:00.**

Le offerte andranno 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 (pvp.giustizia.it), come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti, attraverso il sito del Gestore della Vendita (<https://astepubbliche.notariato.it>).

L'offerta, a pena di invalidità, 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**.

Il **presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante), salve le ipotesi di offerta presentata da un avvocato ex artt. 579, ultimo comma, c.p.c. 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.

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione e allegazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (ovvero: "Tribunale di Milano");
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero "R.G.E. 961/2025");
- il numero o altro dato identificativo del lotto (ovvero "Lotto unico");
- la descrizione del bene (da ricavare dall'avviso di vendita);
- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (ovvero "Avv. Carlo Bossi");
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall'avviso di vendita);
- 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% della somma offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) 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 per cauzione;
- 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 dell'offerente, ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e allo stesso non sia stato attribuito il codice fiscale, 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 **"TRIBUNALE DI MILANO RGE 961/2025"** avente **IBAN: IT21H0538701603000004719345** e **SWIFT/BIC: BPMOIT22 XXX**, per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: **"R.G.E. N. 961/2025 – VERSAMENTO CAUZIONE"**; **il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta**; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne

attestino l'esecuzione, **l'offerente verrà escluso dalla gara.**

La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- b) copia del documento di identità e 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 (salva 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;

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 giudiziale di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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 ovvero la procura, se del caso;

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 di identità;

f) se l'offerta è presentata da un avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di 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).

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito 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.

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. Si invitano in ogni caso gli interessati a presentare un'offerta telematica a fare riferimento al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita telematica e ad assumere le necessarie informazioni attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e contattando il Gestore della vendita telematica.

4) Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a Euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00).

5) Il giorno **29 Settembre 2026**, alle **ore 15:00**, è fissata altresì la convocazione in modalità telematica delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.

Gli offerenti e le altre persone ammesse a partecipare alle operazioni di vendita partecipano alle stesse mediante connessione al sito <https://astepubbliche.notariato.it>.

Nel caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'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.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

Il sottoscritto 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 sottoscritto delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento (rilanci) nella misura minima di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

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 del periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi luogo così alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

6) L'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al professionista delegato il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non

trasferibili intestati “Tribunale di Milano – RGE 961/2025” o bonifici bancari;

7) l’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall’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.

8) L’esperto nominato per la valutazione dell’immobile pignorato: Arch. Vincenza Nardone, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha indicato i seguenti provvedimenti edilizi:

“1. **Concessione Edilizia n. 126/78 Prot. 554** rilasciata dal Sindaco di Pieve Emanuele in data 11-12-1978 a SOCIETA’ MILLESIMO AURELIANA con sede in ROMA per “...nuova costruzione in attuazione del Piano di Lottizzazione approvato “Complesso B””;

2. **Concessione Edilizia n. 126/79 Prot. 8025** rilasciata dal Sindaco di Pieve Emanuele in data 17-12-1979 a SOCIETA’ MILLESIMO AURELIANA – C.F.: 01437450586 per “...approvazione dei tipi aggiornati del complesso “B” della concessione edilizia del 11.12.1978 126/78”;

3. **Autorizzazione di ABITABILITA’** rilasciata in data 4-7-1983 n. 489 Pratica n. 126/78 dal Sindaco di Pieve Emanuele a SOCIETA’ MILLESIMO AURELIANA;

4. **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’** a sensi art. 41 della L.R. 12/05 presentata in data 25-10-2007 Prot. 31.427 da VENEZIANI Sante per “Demolizione e ricostruzione dei tavolati interni”; risulta certificazione di conformità delle opere realizzate;

5. Con **CILA-SUPERBONUS** – art. 119 del D.L. 19/05/2020 n. 34 presentata in data **28-1-2022** risultano altresì realizzate opere di sostituzione serramenti esterni e caldaia di produzione acqua calda per uso sanitario del tipo cd. “a pompa di calore” in particolare la descrizione di cui all’allegato 14.3.1) pag. 5: “...Realizzazione di intervento di miglioramento sismico, realizzazione di cappotto termico, sostituzione di infissi e avvolgi-bili, schermature solari (tende esterne), rifacimento e isolamento termico della copertura, installazione di pannelli fotovoltaici e prese di ricarica per veicoli elettrici...”. In data 19-11-25 risulta depositata dichiarazione di conformità L. 10/91 del 17-11-2025 ed in data 30-12-2025 risulta depositata Comunicazione di Fine Lavori.”

Relativamente alle differenze riscontrate dall’esperta nel confronto tra il progetto e lo stato di fatto, dall’elaborato peritale risulta quanto segue: “con stretto riferimento all’immobile per cui è causa, confrontando il progetto riportato negli allegati 14.1.6) e 14.1.7) si riscontra una coerenza generale di massima riscontrando tuttavia una minor altezza netta interna pari a ca ml. 2, 78 anziché 2,80 e confrontando lo stato come rilevato durante il sopralluogo della scrivente con l’ultimo progetto depositato in Comune ... si rileva la mancanza del disimpegno tra il soggiorno ed il bagno con la finestra.

A seguito degli interventi di posa di cappotto termico di cui al punto 5 del par. precedente sono stati

ridotte di qualche centimetro le larghezze delle finestre.

Il balcone è stato erroneamente indicato profondo cm. 2,20 ma risulta ml. 2,30 oltre al cappotto.

L'altezza netta interna sotto al controsoffitto dell'ingresso risulta pari a ml. 2,30 e non 2,40.

Fatti salvi maggiori approfondimenti la scrivente ritiene che vada dunque realizzato il disimpegno tra bagno e soggiorno ed effettuate le verifiche dei rapporti di aero illuminazione - diminuiti a seguito della posa del cappotto termico – presentando presso l'ufficio comunale competente un elaborato grafico aggiornato.

Occorrerà presentare una pratica edilizia a sanatoria che preveda appunto anche la realizzazione di un antibagno in quanto attualmente vi è una comunicazione diretta tra bagno e cucina/soggiorno non regolare dal punto di vista edilizio ed igienico.

*Si presume un costo di Euro 2.000,00.= per le opere edilizie ed Euro 2.500,00.= per spese tecniche oltre IVA ed oneri di Legge oltre a sanzione ca Euro 1.000,00.= **Conformità igienico-edilizia: non conforme.***

Quanto alla conformità urbanistica, l'esperta ha precisato quanto segue: “La destinazione residenziale è quella originariamente ammessa dalla pratica edilizia di costruzione e dunque si ritiene urbanisticamente conforme.”;

Quanto, infine, alla conformità catastale, l'elaborato peritale precisa quanto segue: “Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dalle allegate planimetrie catastali.

Si fa tuttavia presente tuttavia che, pur rappresentato nella planimetria catastale, di fatto, come già più sopra rilevato, manca il disimpegno tra bagno e soggiorno e che l'ispessimento delle pareti perimetrali a seguito della posa del cappotto potrebbe comportare la necessità di un aggiornamento catastale.

*In ogni caso allo stato, per la mancata presenza dell'anti-bagno, **i dati catastali e le planimetrie - solo con riferimento all'appartamento ... non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.***

Una volta regolarizzata la situazione edilizia (ved. più sopra) se l'antibagno verrà posato ove ora rappresentato nella planimetria castale e fatta salva la necessità di aggiornamento catastale per la posa del cappotto la situazione potrebbe risultare regolare.

*La scrivente ritiene tuttavia cautelativamente che occorrerà procedere con l'aggiornamento presso l'U.T.E. di competenza – per l'ispessimento delle pareti esterne a seguito di posa del cappotto termico (attualmente pari a ca. cm. 57) - affrontando una **spesa di ca Euro 1.000,00.=** oltre oneri di Legge.”*

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

9) Stato occupativo: l'immobile è attualmente utilizzato dai debitori e pertanto libero ai fini della presente procedura. Si avverte che l'ordine di liberazione potrà essere emesso dal Giudice dell'Esecuzione solo una volta emesso il decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Pieve Emanuele, Via dei Pini n. 6, Scala “B”:**

- a) appartamento al piano ottavo della scala B, distinto con il numero interno 16 (sedici) composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, disimpegno, cucina e due balconi, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato

distinto con il numero interno 35 (trentacinque).

- b) Posto auto coperto al piano seminterrato distinto con il numero interno 126 (centoventisei).

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune, come segue:

- foglio **8**, particella **114** Subalterno **47**, Viale dei Pini 6, Scala B, piano 8-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza: 6,5 vani, Superficie catastale totale 115 m², Totale escluse aree scoperte 106 m², rendita euro 520,33 appartamento e cantina;
 - foglio **8**, particella **114** Subalterno **309**, Viale dei Pini 6, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza: 10 m², Superficie catastale totale 10 m², rendita euro 23,76 il posto auto;
- Coerenze da Nord in senso orario:
- dell'appartamento: cortile mappale 108, vano scala ed ascensore comuni, proprietà di terzi, cortile mappale 108, proprietà di terzi.
 - della cantina: da due lati con altre cantine di proprietà di terzi, da un terzo lato con corridoio comune.
 - del posto auto: posto auto di proprietà di terzi, corsello di manovra, posto auto di proprietà di terzi, enti comuni.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti di uso comune ai sensi di legge.

* * * * *

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

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

Per l'esame della perizia consultare il sito internet www.pvp.giustizia.it.

Milano, 24 marzo 2026

Avv. Carlo Bossi