

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. SSA MARIANNA GALIOTO**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2589/2016, promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Francesco Mantovani, con studio in Milano, Via San Senatore 10.

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Francesco Mantovani:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 28 maggio 2018;
- vista la perizia dell'arch. Diego Emilio Fiore;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- visti gli artt. 587 c.p.c. e 176 c.p.c.;
- visto il decreto del G. E. in data 28 gennaio 2021;

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato con modalità asincrona ex art. 2 c.1 lett h) DM 32/2015;

**AVVISA**

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
**Euro 19.300,00** (dicannovemilatrecento/00) **prezzo base d'asta**  
**Offerta minima Euro 14.475,00** (quattordicimilaquattrocentosettantacinque/00)
- 3) Le offerte di acquisto 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, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.  
A pena di 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) salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ult. 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.  
**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la gara.**  
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 di seguito indicata. L'offerta sarà dichiarata 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.  
**La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:**
  - i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 14.475,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima 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**, per un importo che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo proposto dall'offerente, versato tramite bonifico sul conto corrente intestato PEI 2589/2016 AVV. Mantovani Francesco **IBAN IT53J0100501773000000006947**. La copia della contabile di avvenuto pagamento andrà allegata all'offerta.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Tale cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

- 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 dell'importo della 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 ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio della 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 pagamento del saldo prezzo;
- All'offerta dovranno essere allegati:
  - a) la documentazione attestante il pagamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione.
  - b) per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
  - c) Se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati copia di documento di identità e 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 o il convivente offerente vogliano escludere il bene dalla comunione legale dovrà essere allegata copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.
  - d) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, interdetto, 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 del Giudice Tutelare;

- e) per soggetti non persone fisiche, 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.
- 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 di identità di entrambi;
- g) 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;
- h) trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- i) l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- l) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

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.

- 4) **Alle ore 15 del 21 luglio 2021** saranno aperte le buste telematiche e si procederà al loro esame.

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 c.1 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 pseudo mini o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**In caso di unica offerta:**

- si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta

- si procederà 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, 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

**In caso di pluralità di offerte** - anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di

manca 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.

**La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:**

- 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.
  - Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di € 500,00 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 nel 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 Euro 500,00.
  - in ogni caso, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.**
  - saranno dichiarate inefficaci: a) le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; b) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito in Euro **14.475,00**; c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3); d) 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 .
  - 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.
- **Le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari, verranno restituite tramite bonifico effettuato esclusivamente sull'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.**

- 5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** dall'aggiudicazione l'aggiudicatario, detratto l'importo per cauzione già versato, dovrà depositare sul conto corrente della procedura (presso BNL intestato PEI 2589/2016 AVV. Mantovani Francesco **IBAN IT53J0100501773000000006947** il residuo prezzo e 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 (che il professionista

delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione), termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'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 alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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 nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

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.

- 6) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'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”*.

- 7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto nella perizia da pag. 8 a pag. 9.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

- 8) 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.
- 9) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 10) 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista che in questo caso è anche Custode Giudiziario.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO UNICO:**

**In comune di Vaprio D'Adda – Piazza Leonardo da Vinci 5**

Intera piena proprietà di:

Appartamento bilocale ad uso abitazione dislocato su due piani collegati tra loro mediante scala interna e composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura al piano secondo con doppia esposizione oltre bagno e altro locale al piano primo.

**Riferimenti catastali:** Catasto dei Fabbricati del comune di Vaprio D'Adda, al foglio 6, particella 34, subalterno 711, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 51 mq, rendita catastale Euro 139,44.

### **Confini:**

dal primo piano: appartamento sub. 710, proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi;

dal secondo piano: Via Crotta, proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi.

### **Stato occupativo: Libero.**

Le richieste di vista 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 per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di 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.

Avv. Francesco Mantovani tel/fax 02 86450999

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice pubblicata sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Milano, 30 aprile 2021

Avv. Francesco Mantovani

