



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

SEZIONE III ESECUZIONI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. 628/2020

G.E.: Dott.ssa Trentini Caterina

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 628/2020, delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Dott. Meazza Luigi Mario, con studio in Milano, Via Freguglia n. 2, tel. 0371-754397, indirizzo mail meazzapvp@gmail.com, indirizzo PEC luigi.meazza@odcec.lo.legalmail.it

promossa da:

Condominio Nazionale

contro

Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA ASINCRONA

ex art. 2, comma 1, lettera h) del d.m. n. 32/2015

Il sottoscritto Dott. Luigi Meazza, con studio in Milano, Via Freguglia n. 2, tel. 0371-754397, indirizzo mail meazzapvp@gmail.com, Professionista Delegato alla vendita immobiliare della procedura di cui in epigrafe;

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Milano, Dott.ssa Trentini Caterina, emessa in data 07.05.2021

Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., che il giorno **29 luglio 2021, alle ore 10:30**, si darà luogo alla vendita telematica asincrona del lotto immobiliare in calce descritto, **tramite collegamento alla piattaforma del gestore della vendita www.fallcoaste.it**, alle condizioni e modalità di seguito indicate:

- a) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- b) il **prezzo base è stabilito in Euro 73.000,00 (EURO SETTANTATREMILA/00)**, con **rilancio minimo di euro 1.500,00 (EURO MILLECINQUECENTO)**;
- c) sono ritenute valide le offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, conseguentemente, di importo pari o superiore ad **Euro 54.750,00 (EURO CINQUANTAQUATTROMILASETTECENTOCINQUANTA/00)**;
- d) le offerte possono essere presentate da chiunque, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita;
- e) coloro che intendono partecipare alla gara devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:
 - l'**offerta** andrà presentata esclusivamente tramite il **modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia** – cui è possibile accedere direttamente dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche o attraverso il sito del gestore della vendita – e **andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it"**, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" pubblicato sul portale e nella sezione "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti;
 - l'offerta si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la **ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte**;
 - l'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
 - 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; detto termine, soggetto a sospensione nel periodo feriale, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai 120 giorni, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) 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 indichi il codice TRN o similare, al posto del CRO, nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- 14) 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; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;

- la **cauzione** deve essere corrisposta in misura **pari al 10 per cento del prezzo offerto** ed il relativo importo dovrà essere **bonificato sul conto corrente intestato** alla procedura esecutiva immobiliare **RGE 628/2020**, contraddistinto dal seguente **IBAN: IT90-G-05034-20301-00000008986**; il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "Tribunale di Milano, versamento cauzione";
- all'offerta dovranno essere allegati:
 - 1) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
 - 2) certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
 - 3) copia della contabile di avvenuto pagamento dell'importo della cauzione;
 - 4) se il soggetto offerente 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, dovrà allegare copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
 - 5) 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;

- 6) 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
 - 7) 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;
 - 8) 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;
 - 9) la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;
 - 10) la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.
- **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 di casella di posta elettronica certificata** intestata all'offerente – allegando documentazione che ne attesti l'attribuzione – all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;
 - il presentatore deve coincidere con l'offerente (o con il legale rappresentante, nel caso di incapace o di persone giuridiche o altri enti), salve le 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;
 - **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; 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;

- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16,00, in modalità telematica; nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al Professionista Delegato, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo;
- f) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità – e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita – il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta;
- g) l'offerta si intende irrevocabile per 120 (centoventi) giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita;
- h) l'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata; l'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione;
- i) all'udienza fissata per la vendita, si procederà all'esame delle offerte tramite il portale www.fallcoaste.it; le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario sopra indicati;
- j) la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'**area riservata del sito www.fallcoaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base

alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla 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;

k) all'udienza sopra fissata:

- **in caso di unica offerta ritenuta valida:**

- 1) se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- 2) 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- **nell'ipotesi di più offerte valide, si procederà con gara sull'offerta più alta mediante la piattaforma www.fallcoaste.it e con aggiudicazione in favore del maggior offerente,** con la precisazione che:

- 1) solo le offerte giudicate regolari abilitano l'offerente alla partecipazione alla gara;
- 2) **la gara avrà inizio il giorno 29 luglio 2021, al termine delle operazioni di esame delle offerte, e avrà durata sino alle ore 10:30 del giorno 30 luglio 2021;**
- 3) nel corso della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; i rilanci dovranno essere effettuati nel rispetto dell'importo minimo stabilito, a pena di inefficacia; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta;
- 4) qualora vengano effettuate **offerte in aumento negli ultimi 5 (cinque) 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;

- 5) nel corso della gara, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura e il gestore della vendita procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;
 - 6) il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica; 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;
 - 7) la **cauzioni versate dai soggetti che non risulteranno aggiudicatari** al termine della gara saranno **restituite utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito**;
 - 8) 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 esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente, a mezzo e-mail o chat;
- nell'ipotesi in cui, pur in presenza di plurime offerte valide, non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesione degli offerenti:
- 1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione – in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;
 - 2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex

art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta – precisando che il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna;

- l) 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 saranno comunicati al suddetto entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito delle somme è di **120 giorni dall'aggiudicazione**, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato; 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; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione;
- m) **nel medesimo termine** di cui al punto precedente dovrà essere trasmessa al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, nonché **consegnati** presso l'ufficio del suddetto **gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta e gli originali delle eventuali richieste relative al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento** (quali agevolazioni fiscali);
- n) 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;
- o) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- p) per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso;
- q) 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, gli oneri urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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;
- r) si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente;
- s) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura);
- t) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015;
- u) il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, su "Corriere della Sera edizione Lombardia" e su "Leggo Milano", nonché sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;
- v) **custode giudiziario dell'immobile è il Dott. Meazza Luigi**, contattabile telefonicamente al numero 0371-754397 o all'indirizzo mail meazzapvp@gmail.com per ottenere gratuitamente **informazioni** relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento, nonché per **concordare la visita dell'immobile**, tenuto conto che la richiesta

di quest'ultima dovrà comunque essere formulata tramite l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e che saranno sempre rifiutate visite simultanee o per gruppi di più interessati;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento di circa 70 mq sito in Trezzo sull'Adda (MI), Piazza Nazionale n. 6, piano terzo, composto da due locali principali e cucina, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno, un balcone e cantina al piano seminterrato, il tutto catastalmente censito nel N.C.E.U del Comune di Trezzo sull'Adda al foglio 12, particella 140, subalterno 14, categoria A3, classe 2, 4,5 vani di consistenza e rendita catastale di euro 227,76, oltre autorimessa di circa 15 mq sita in Trezzo sull'Adda (MI), Via Guarnerio n. 9/11, piano interrato, catastalmente censita al foglio 12, particella 292, subalterno 36, categoria C6, classe 3, 15 mq di superficie catastale e rendita catastale di euro 52,68.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia.

Il Professionista Delegato

(Dott. Luigi Meazza)