

**Giovanna Caruso**  
**Avvocato**  
**Via Manara, 5 – 20122 Milano**  
**Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141**  
**esecuzioni@avvcaruso.it**

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III SEZIONE CIVILE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 778/2023**  
**GE PRESIDENTE DOTT.SSA GALIOTO**

PROMOSSA DA

**CONDOMINIO TOPAZIO, TREZZO SULL'ADDA**

**CONTRO**

**INDICAZIONE OMESSA: DECRETO LEGISLATIVO 30 GIUGNO 2003 N. 196, ART. 174, COMMA 9**

**AVVISO DI QUARTA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il Professionista Delegato Avv. Giovanna Caruso

- vista l'ordinanza ex art. 591 cpc emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 19.02.2024, con la quale il GE 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 formulati, esclusivamente in via telematica, **in un lasso di tempo predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura;**
- che il GE ha individuato il gestore della presente vendita in EDICOM SERVIZI srl, che opererà con il proprio portale doauction.it;
- visto il provvedimento del 31.12.2024 con cui il GE ha disposto ulteriori esperimenti di vendita partendo dal pb di € 10.000,00;
- visto l'art. 591 bis cpc

**AVVISA**

che il giorno **15 aprile 2025** alle ore **16,00** si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona senza incanto dei seguenti immobili

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**LOTTO UNICO**

**Corpo A)**

In Comune di Trezzo Sull'Adda, Via Emilio Brasca n. 23, al piano interrato di stabile condominiale, magazzino con doppio accesso carrabile dal cortile condominiale.

Censito al NCEU di detto Comune al foglio 7, mapp. 218, sub. 113, Via Brasca p. S1, Cat. C/2, cl. 3, consistenza 128 mq, sup. cat. mq 143, RC € 409,86.

Coerenze: a nord-ovest, nord-est e sud-est intercapedine condominiale; a sud-est cortile condominiale part. 85; a sud-ovest altre proprietà, corpo scala e corridoio comuni, altre proprietà; a nord-ovest cortile condominiale part. 85.

**Corpo B)**

In Comune di Trezzo Sull'Adda, Via Emilio Brasca n. 23, con accesso carrabile da via Francesco Guarnerio, a parte di stabile condominiale, box auto di forma irregolare con ingresso da cortile condominiale.

Censito al NCEU di detto Comune al foglio 7, mapp. 215, sub. 101, Via Brasca p. S1, Cat. C/6, cl. 3, consistenza 11 mq, RC € 38,63.

Coerenze: cortile comune part. 85, locale spazzatura condominiale, terrapieno, box auto di altra proprietà.

**CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

Prezzo base: € 10.000,00 (diecimilaeuro)

**Giovanna Caruso**  
**Avvocato**  
**Via Manara, 5 – 20122 Milano**  
**Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141**  
**esecuzioni@avvcaruso.it**

Offerta minima: € 7.500,00 (settimilacinquecentoeuro)

Rilancio minimo: € 500,00 (cinquecentoeuro)

Valore di perizia: € 52.000,00 (cinquantaduemilaeuro)

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 di tempo predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 cpc, tramite il modulo "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del portale del Gestore della vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato consultando la pubblicità della vendita sul PVP, ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), sezione "documenti, sottosezione "portale delle vendite pubbliche.

**Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 13,00 del giorno 14 aprile 2025 (antecedente a quello della vendita), inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante posta elettronica certificata.**

**Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o, nel caso di persone giuridiche o incapaci, con il legale rappresentante), salve le ipotesi di offerta presentata da avvocato o da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

**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'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:**

- 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 e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, o dell'unito civilmente, nonché del documento di identità e del codice fiscale in corso di validità. In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e del documento di identità e del codice fiscale 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.
- Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive

**Giovanna Caruso**  
**Avvocato**  
**Via Manara, 5 – 20122 Milano**  
**Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141**  
**esecuzioni@avvcaruso.it**

- la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un **minore, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno**, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare, oltre al documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
  - in caso di **offerta formulata da più persone**, copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata a favore del soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti di identità e del codice fiscale;
  - 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 e del codice fiscale di entrambi.
  - in caso di offerta presentata da **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
  - **l'offerta deve, altresì, contenere:**
  - l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura; il numero del lotto; la descrizione del bene, l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita, 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'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta medesima; il termine per il pagamento che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore l'offerta sarà inammissibile);** il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
  - 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;
  - **La cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere versata mediante **bonifico sul conto corrente intestato a "Proc esec. Imm.re RGE 778/2023 Tribunale di Milano"** al seguente IBAN: IT51Q0503601600CC0851569726, presso Banca Agricola Popolare di Ragusa, filiale di Milano. **Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica;**
  - documentazione attestante il versamento: copia della contabile con l'indicazione di data, orario e il numero del 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 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 dallo 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; 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,

**Giovanna Caruso**  
**Avvocato**  
**Via Manara, 5 – 20122 Milano**  
**Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141**  
**esecuzioni@avvcaruso.it**

l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al Delegato unitamente alla prova del pagamento del saldo prezzo e delle ulteriori spese.

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; il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi telematici del Ministero (<http://pst.giustizia.it>) mediante il servizio "pagamenti di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, fermo restando che il mancato pagamento del bollo non determina inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

**Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile e le offerte non accompagnate dalla cauzione pari al 10% del prezzo offerto. 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.**

Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Alle operazioni di vendita possono partecipare con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, ex art. 20 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, per cui si potrà procedere all'aggiudicazione anche nei confronti dell'offerente che non si sia collegato il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi per assicurare l'anonimato.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con offerta telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

**Giovanna Caruso**  
**Avvocato**  
**Via Manara, 5 – 20122 Milano**  
**Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141**  
**esecuzioni@avvcaruso.it**

**La gara avrà la durata di 24 (ventiquattro) ore, e terminerà nelle 24 ore successive a quella in cui il Professionista ha avviato la gara.**

**Qualora vengano formulate 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.**

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'immobile sarà aggiudicato in favore di chi ha offerto la somma maggiore o, nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta telematica.

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 e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al prezzo base, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**

#### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO**

Entro e non oltre il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese per la registrazione e la trascrizione dell'atto di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto entro 20 giorni dall'aggiudicazione, oltre la quota parte del compenso e delle spese generali del Delegato alla vendita a carico dell'aggiudicatario, come da DM 227/2015, mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dal Delegato all'aggiudicatario definitivo, secondo la tipologia di acquisto.

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 ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà in favore del creditore.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento 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 regime tributario da applicare al decreto di trasferimento.

**Giovanna Caruso**  
**Avvocato**  
**Via Manara, 5 – 20122 Milano**  
**Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141**  
**esecuzioni@avvcaruso.it**

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 consegnare copia autentica cartacea o informatica del relativo atto notarile.

Tutte le attività inerenti la vendita che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al 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.

**Si precisa che non è necessario avvalersi di mediatori o agenzie e non sono previste spese di intermediazione**

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, 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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 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 gli accessori di legge.

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*".

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'esperto Arch. Sabrina Greco (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), **che può essere consultata dagli interessati sul sito [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)**

In particolare, dalla perizia risulta quanto segue: Conformità edilizia: "*Corpo A: al sopralluogo, l'unità immobiliare risultava non conforme agli atti di fabbrica depositati e assentiti. Sono state realizzate delle partizioni interne in cartongesso e un servizio con wc e lavandino. La difformità è sanabile procedendo al ripristino. In alternativa, può essere presentato un progetto in sanatoria per le partizioni interne, previo incarico ad un tecnico. Successivamente, andrà aggiornata la planimetria catastale. Il servizio con wc andrà rimosso in qualsiasi caso, in quanto trattasi di locali senza permanenza di persone; è comunque consigliabile valutare la possibilità o meno di mantenere il servizio anche con un tecnico comunale. Costi per il ripristino circa € 4.000,00.*"

**Giovanna Caruso**  
**Avvocato**  
**Via Manara, 5 – 20122 Milano**  
**Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141**  
**esecuzioni@avvcaruso.it**

Conformità catastale: *Corpo A: “al sopralluogo, l’unità immobiliare risultava non conforme alla planimetria catastale depositata. Sono state realizzate delle partizioni interne in cartongesso e un servizio con wc e lavandino.*

Conformità edilizia: *Corpo B: al sopralluogo, il posto auto risultava non conforme al progetto depositato e assentito. Il progetto prevede la realizzazione di quattro box e locale immondezzaio. In fatto, il locale immondezzaio è più piccolo e sono stati realizzati cinque box. Il box oggetto di stima rispetto a quelli in progetto è di dimensioni ridotte e forma irregolare. Dal momento che la difformità interessa tutte e cinque le unità e il locale immondizia, andrà presentata una pratica in sanatoria dal Condominio. I costi ammontano a circa € 3.000,00.*

Conformità catastale: *Corpo B: al sopralluogo l’unità risultava conforme alla documentazione catastale depositata.”*

**Stato occupativo:** l’immobile è libero.

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

L’Avv. Giovanna Caruso è stata nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile. Le visite all’immobile potranno essere prenotate unicamente tramite il sito [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), con la precisazione che, ove la richiesta di visita sia inoltrata da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall’inoltro del documento di identità dell’interessato all’acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l’esatta identificazione.

Saranno rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Milano, 3 febbraio 2025

Avv. Giovanna Caruso