



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 130/2015

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa F. Boniolo**

Promossa da

RED SEA SPV srl, cessionaria di Banco Popolare Soc. Coop., per essa Prelios Credit Servicing spa,
in persona del suo legale rappresentante p.t.,

creditore procedente

Contro

Indicazione omissa: Decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, 9° comma.

AVVISO DI VENDITA

Il delegato Notaio Teresa Palumbo, con studio in Rho, Via Milano, 8

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del 26/1/2016 e successiva del 08/04/2025;

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ;

- vista la liquidazione del fondo spese necessario a dar corso alle operazioni di vendita

AVVISA

della **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015 degli immobili pignorati – in calce descritti – per il tramite del gestore della vendita telematica **Zucchetti Software Giuridico** e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in LOTTO UNICO.

2) il prezzo base è **Euro 40.600,00 (quarantamilaseicento)**. Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base come qui determinato, ovvero pari o superiori a € 30.450,00 (trentamilaquattrocentocinquanta).

In caso di gara, l'offerta minima in aumento a partire dall'offerta più alta non potrà essere inferiore a **Euro 1.000,00** (mille).

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno 9 SETTEMBRE 2025.

4) Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

L'offerta andrà formulata 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 attraverso il sito del gestore della vendita come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato nel 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 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) salvo l'ipotesi di offerta presentata dall'Avvocato ex art. 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.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, co.1 e 2, DM 32/2015

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento che dovrà essere indicato in 120 giorni (se verrà indicato un tempo superiore l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero 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 TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico a titolo di cauzione;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste dal seguente regolamento;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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; in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi di codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto.

Il bonifico per il pagamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a **“Notaio Delegato Procedura RGE N. 130/2015”**, alle coordinate IBAN IT9400844020500000000206799, con causale **“Proc. Esec. Imm. R.G.E.N. 130/2015, LOTTO UNICO, versamento cauzione”**, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuata tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
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, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata dal pubblico ufficiale.

- c) Se il soggetto offerente è minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
- d) Se il soggetto offerente è una società, persona giuridica o comunque non persona fisica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del rappresentante legale, fotocopia del documento d'identità del medesimo nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria.
- e) Se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti d'identità.
- f) Se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre copia del documento d'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 nel 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).

5) l'offerta di 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 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.

6) In data **10 settembre 2025 alle ore 10.00** si svolgerà la vendita telematica asincrona.

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 articolo 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire un 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 le operazioni di vendita.

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta:

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

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora tuttavia concorrano istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

In caso di pluralità di offerte:

Si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta.

In ogni caso, 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 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.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita appena 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 un luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al 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.

7) nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 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 5 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.

8) 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 il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 gg dall'aggiudicazione, detratto l'importo già versato per cauzione, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione; tale termine è soggetto a sospensione feriale ma non potrà essere prorogato. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare 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 legate all'offerta nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

9) 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.

10) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

11) Per la partecipazione alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO O PER L'ASSEGNATARIO

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive integrazioni e modificazioni).

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici o quelli 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 prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In ogni caso si avverte che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2 disp. att. c.c., se non soddisfatte dalla procedura esecutiva.

Ai sensi dell'art. 179 bis. disp. att. c.p.c., dell'art. 7 del D.M. 313/1999 e in base alla sentenza della Corte di Cassazione III sez. civ. del 9/1/2010 n. 711, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita, nonché ai sensi dell'art. 2, c. 7 DM15/10/20156 n. 227 la metà del compenso del delegato alle operazioni di vendita, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastali; detto importo verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.

L'immobile è attualmente **LIBERO**.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Custode dell'immobile è SIVAG SPA , 02/26952007 fax 02/21879390, mail immobiliare@sivag.com SITO www.sivag.com che provvederà, anche tramite un suo incaricato ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

La richiesta di visita al bene deve avvenire tramite portale delle vendite pubbliche. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il custode.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Nel comune di **Magenta**, alla via Renato Fucini, 4: intera proprietà consistente in

Abitazione al piano terzo composta da ingresso, disimpegno, tre locali assenti e un bagno della superficie commerciale di 74 mq circa censito nel catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 9, mappale 432, subalterno 13, cat. A/3, classe 2, vani 3, RC euro 178,18.

Box auto posto al piano seminterrato censito nel catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 9, mappale 432, subalterno 20, cat. C/6, classe 4, mq catastale 15mq, RC euro 56,55.

L'immobile è sprovvisto di riscaldamento (l'impianto di riscaldamento è centralizzato ma è spento) ed è meglio descritto nella relazione estimativa depositata nel fascicolo della procedura presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano e presso lo Studio del professionista delegato alla vendita e reperibile sui siti internet ove è disposta la pubblicazione del presente avviso di vendita.

Provenienza

Il bene immobile risulta di proprietà del debitore esecutato a lui pervenuto per atto di acquisto a rogito notaio Andrea Milano di Novara in data 03/05/2007, registrato a Novara il 11/05/2007, n 4464, serie 1T 57314/31805, trascritto il 16/05/2007 ai nn 11611/6552

Regolarità Edilizio-urbanistica

Quanto alla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile si richiama integralmente la relazione estimativa dell'esperto.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 gg prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet EntiTribunali.it, Asteimmobiliari.it, Vendite pubbliche Notarili.notariato.it, immobiliare.it, nella sezione annunci dei siti Repubblica.it, Avvisinotarili.notariato.it ed ancora su Repubblica Milano e Metro Milano; ancora pubblicazione su www.trovocasa.corriere.it www.trovoaste.it, www.legamente.it, e su corriere Lombardia e Leggo.

Verrà altresì affisso un cartello all'interno dello stabile in cui si trova l'immobile e invitato l'amministratore dello stabile a trasmettere la comunicazione al resto dei condomini.

Milano, 12/06/2025
Il Professionista delegato
Notaio Teresa Palumbo