TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

SEZIONE III ESECUZIONI

*****

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. 1132/2025

G.E.: Dott. Ciocca Maurizio Giuseppe

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1132/2025, delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Dott. Meazza Luigi Mario, con studio in Milano, Via Settembrini n. 1, tel. 0371-754397, indirizzo mail meazzapvp@gmail.com, indirizzo PEC luigi.meazza@odcec.lo.legalmail.it

promossa da:

LSV Immobiliare Srl

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. Meazza Luigi Mario, con studio in Milano, Via Settembrini n. 1, 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. Ciocca Maurizio Giuseppe, emessa in data 06.10.2026

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

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., che il giorno **14 gennaio 2027, alle ore 16:00,** si darà luogo alla vendita telematica asincrona del lotto immobiliare in calce descritto, **tramite collegamento alla piattaforma del gestore della vendita, Gobid International Auction Group Srl, operante sul portale www.gobidreal.it**, alle condizioni e modalità di seguito indicate:

a) la vendita avrà ad oggetto un **Lotto Unico**;

b) il **prezzo base è stabilito in euro 88.700,00 (EURO OTTANTOTTOMILASETTECENTO/00)**, con **rilancio minimo di euro 1.500,00 (EURO MILLECINQUECENTO/00)**;

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 66.525,00 (EURO SESSANTASEIMILACINQUECENTOVENTICINQUE/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 del Ministero della Giustizia, 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 precedente a quello fissato per l'esame delle offerte**;
- l'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
  - ✓ 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 e 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;
- ✓ 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, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ 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 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN;
- ✓ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto 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 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 munirsi del codice fiscale italiano e consegnarlo al delegato unitamente alla prova dei pagamenti 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 1132/2025**, contraddistinto dal seguente **IBAN: IT81-A-05034-33300-000000005659**; 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) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
  2) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
  3) certificato di attribuzione dell'indirizzo di posta elettronica certificata (pec), ovvero autodichiarazione sostitutiva;
  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 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 di autorizzazione;

6) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (ad esempio, visura camerale 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 di tutti 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 o contestualmente al 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** – allegando documentazione che ne attesti l'intestazione – 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 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 (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 a carico dell'interessato;

- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad euro 16,00, 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;

f) 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;

g) l'offerta d'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 sopra indicata; l'offerta telematica 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;

h) all'udienza fissata per la vendita, si procederà all'esame delle offerte tramite il portale **www.gobidreal.it**; le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal Professionista Delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati;

i) 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, primo comma, del DM n. 32/2015;

j) la partecipazione degli offerenti e degli altri partecipanti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'**area riservata del sito www.gobidreal.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;

k) il professionista delegato, in qualità di referente della procedura, verificherà l'ammissibilità delle offerte e solo a seguito di tale verifica darà inizio alle operazioni di vendita; il ritardo sui tempi indicati

nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;

l) all'udienza sopra fissata:

- **in caso di unica offerta ritenuta valida**:
  - ✓ 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 predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto e sempre che non 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.;
- **nell'ipotesi di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta mediante la piattaforma www.gobidreal.it e con aggiudicazione in favore del maggior offerente**, con la precisazione che:
  1) solo le offerte giudicate ammissibili abiliteranno l'offerente alla partecipazione alla gara;
  2) **la gara avrà inizio il giorno 14 gennaio 2027, al termine delle operazioni di esame delle offerte, e avrà durata sino alle ore 16:00 del giorno 15 gennaio 2027**;
  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;
  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 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;

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 codice IBAN indicato nell'offerta compilata o, in assenza di tale indicazione, utilizzando il codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito medesimo**;

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, una volta esaminate le offerte telematiche, darà avviso agli offerenti 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, l'immobile 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;

m) 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;

n) 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;

o) 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, non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile**; 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 a titolo di multa**;

p) **nel medesimo termine** di cui al punto precedente dovrà essere trasmessa al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, nonché **consegnati** presso lo studio 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); l'aggiudicatario, inoltre, dovrà **fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio)** con dichiarazione scritta **–** utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale – con avvertenza che, **in caso di mancato assolvimento** dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, **il giudice** dell'esecuzione ne **dichiarerà la decadenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con perdita della cauzione a titolo di multa;**

q) 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;

r) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore – reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche – che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta;

s) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita avverrà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura, perciò, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

t) 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, 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;

u) 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 delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente**;

v) 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);

w) se occupato, **l'immobile sarà liberato a cura del custode e a spese della procedura**, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c., **salvo espresso esonero del custode ad opera dell'aggiudicatario o del creditore assegnatario, da recapitarsi unitamente all'offerta presentata o, al più tardi, entro il pagamento del saldo prezzo**;

x) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato 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;

y) il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché:

   1) sui quotidiani La Repubblica – edizione Milano – Corriere della Sera – edizione Lombardia – Vivi Milano;

   2) su siti web: www.entietribunali.it**,** www.immobiliare.it**,** www.aste.immobiliare.it, https://milano.repubblica.it, www.trovocasa.corriere.it**,** www.trovoaste.corriere.it, www.astalegale.net;

z) **custode giudiziario dell'immobile è il Dott. Meazza Luigi Mario**, 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 potrà essere formulata 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 e che saranno sempre rifiutate visite simultanee o per gruppi di più interessati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento di 64 mq catastali sito in Trezzo sull'Adda (MI), Via Giuseppe Mazzini n. 39, posto al piano primo, composto da ampio locale giorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno e camera, catastalmente censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16, particella 286, subalterno 703, categoria catastale A3, classe 5, 3,5 vani di consistenza e rendita catastale di euro 289,22, oltre piccolo vano cantina al piano interrato di 2 mq catastali, accatastato autonomamente e censito al foglio 16, particella 286, subalterno 704, categoria catastale C2, classe 5, 2 mq di consistenza e rendita catastale di euro 8,78.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia.

Il Professionista Delegato

Dott. Meazza Luigi Mario