

Avv. PAOLO VENDITTI

Via E. De Amicis, 26 - Milano

Tel. +39 02.80.55.718

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Civile III - Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione R.G.E. n. 376/2025

Giudice dell'Esecuzione dott. Roberto Angelini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avvocato delegato Paolo Venditti, con studio in Milano -Via E. De Amicis, 26-

- vista l'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione;

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

AVVISA

della **vendita senza incanto della piena proprietà** degli immobili pignorati -infra descritti- e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di **Euro 76.000,00=**. Si precisa che l'offerta minima per partecipare all'asta è pari al 75% del prezzo a base d'asta (ovvero ad € 57.000,00=).

3) In data **16 giugno 2026** alle **ore 15.30**, presso lo studio dell'Avvocato delegato Paolo Venditti, sito in Milano -Via E. De Amicis -26, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame come *infra*.

4) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) 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 (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 5° comma D.P.R. 380/2001 e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

In particolare si sottolinea che a pag. 2 della perizia si afferma testualmente: "***Tale unità immobiliare sub. 729 risulta censita in catasto come abitazione derivante dalla variazione catastale, antecedente l'atto di provenienza, per divisione in più porzioni (dell'ex sub. 53 già ex sub. 4 parte) con cambio d'uso da albergo a residenziale, ma a livello urbanistico/edilizio la stessa non può essere considerata tale, poiché in Comune non è stata presentata apposita pratica edilizia che ne autorizzasse sia la sua consistenza derivante da divisione che il cambio di destinazione d'uso da albergo a residenziale, e pertanto è da regolarizzare e la sua destinazione d'uso è ancora da considerare albergo***".

Si fa presente che tra la data della perizia e la data della vendita l'immobile potrebbe essere stato oggetto di occupazioni non autorizzate e conseguenti modifiche, danneggiamenti e/o asporti, pertanto lo stato di fatto di perizia potrebbe non coincidere con lo stato di fatto effettivo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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 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.

Le richieste di visita 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 (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'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.

B) il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra indicato.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto presso lo studio dell'Avvocato delegato Paolo Venditti sito in Milano -Via E.

De Amicis, 26- (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.); qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio dell'Avvocato delegato, una **busta chiusa** contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (**in bollo**);
- un assegno circolare bancario di diritto italiano NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. esecutiva RGE 376/2025", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

G) 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 sopra indicata.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta:
 - ❖ se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato 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, 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.;

- 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 avrà 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.
 - ❖ Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: €. 1.500,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. gli offerenti, per poter partecipare validamente alla eventuale gara, devono presenziare personalmente alla suddetta udienza di vendita, non essendo ammesso il conferimento di mandato a persona diversa salvo che si tratti di avvocato, regolarmente iscritto all'ordine di appartenenza, munito di procura speciale notarile.

I) Nell'ipotesi in cui un 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 aggiudicazione 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.

J) L'aggiudicatario dovrà, entro il termine di **120 giorni**, versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di **120 giorni**

dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, oltre 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. Il creditore fondiario è invitato a fare pervenire al delegato, prima della vendita, la nota dettagliata di precisazione del proprio 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; in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario. 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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231 del 2007 (legge c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., 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 revocherà l'aggiudicazione dichiarando l'aggiudicatario decaduto e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge (art. 585, ultimo comma, c.p.c.)

K) 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.

L) 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 sono effettuate dall'Avvocato delegato presso il suo studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

M) 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.

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.

* * * * *

Almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame dell'offerta il presente avviso verrà pubblicato sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui **siti web**: www.entitribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, <https://milano.repubblica.it>, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net oltre a pubblicazione sui **quotidiani**: *La Repubblica - edizione Milano*, *Corriere della Sera - edizione Lombardia*, *Vivi Milano*.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In comune di Cassano d'Adda (MI) Via Giuseppe Verdi n. 2:

unità immobiliare al piano primo composta da quattro locali, bagno, corridoio, balcone e bagno cieco (quest'ultimo confinante ma non comunicante ed avente accesso dal pianerottolo comune), con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

Dati catastali:

Comune di Cassano d'Adda (MI)

Foglio 17 - mappale 258 - subalterno 729, categoria A/3, cl. 4, vani 6, sup. cat. 128 mq., R.C. € 266,49, Via Giuseppe Verdi n. 2 - piano 1/S1.

Coerenze unità immobiliare (compreso bagno cieco confinante ma non comunicante) come da perizia da nord in senso orario: altra unità, via Vittorio Veneto, piazza Garibaldi, altra unità, pianerottolo comune, vano scala comune, altra unità, ballatoio, altra unità.

Coerenze dell'annessa cantina come da perizia da nord in senso orario: altra unità, terrapieno, altra unità, corridoio comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

In ogni caso l'offerente è tenuto a prendere visione dell'originale della perizia di stima redatta dal Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione (allegata al fascicolo di Cancelleria) e pubblicata sui siti internet sopra detti.

Si precisa che il G.E. ha nominato custode giudiziario del compendio pignorato il predetto Avvocato delegato dott. Paolo Venditti, con studio in Milano -Via E. De Amicis, 26-, il quale, direttamente o tramite proprio incaricato, provvederà -previo, ove possibile, accordo con il debitore- ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

Avvocato Delegato Paolo Venditti con studio in Milano, Via E. De Amicis, 26: per informazioni telefoniche Martedì e Giovedì dalle 15.30 alle 17.00: Tel. 02/8055718.

Milano, 19 marzo 2026

L'Avvocato Delegato
Paolo Venditti