

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
3^ Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 363/2025

Giudice dell'Esecuzione Dr. R. Angelini

Promossa

FIDINVEST S.P.A.

Contro

debitore esecutato - indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n.  
196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Gianluca Patruno, con Studio in Milano, Via Spartaco,  
28

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dr. R. Angelini;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il D.L. n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;

AVVISA

che si procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di villetta a schiera con autorimessa

CORPO A

Villetta a schiera posta in zona centrale di Assago (MI), all'interno del complesso immobiliare denominato "Sgarbellona" costituito da villette bifamiliari ed a schiera. Il cespite in questione è identificato all'interno del lotto di intervento "G", con accesso autonomo direttamente dalla Via Giotto da Bondone n.18

L'unità si sviluppa su tre piani, di cui:

- piano seminterrato composto da garage, ampio locale cantina, ripostiglio e locale caldaia;
- piano rialzato si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, ampia cucina e bagno con antibagno, portico;
- piano primo si compone di tre camere, due bagni, un balcone;
- sottotetto non abitabile.

Completa la consistenza giardino esclusivo fronte strada e sul retro.

L'unità abitativa risulta censita al catasto Fabbricati del Comune di Assago come segue:  
Foglio 3 - Mappale 260 - subalterno 1 - Categoria A/7 classe 2 vani 9 superficie catastale  
155 m<sup>2</sup> - RC Euro 976,10 - Via Giotto da Bondone n. 18 - Piano S1 – T.

Coerenze Da nord in senso orario in corpo unico: via Giotto da Bondone, proprietà di terzi, strada, proprietà di terzi a due lati



## CORPO B

Trattasi di quota di 1/1 di autorimessa al piano seminterrato comunicante con l'unità principale, via Giotto da Bondone 18 - Assago - Piano S1 - Categoria C/6 - Classe 2 Superficie catastale 23 m<sup>2</sup> - RC Euro 59,39 – Via Giotto da Bondone n. 18 - Piano S1

Coerenze Box da nord in senso orario: unità principale a tre lati, altra proprietà.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella Relazione di stima a firma dell'esperto, datata 08.10.2025, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### VENDITA SENZA INCANTO

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di euro 527.000,00 (cinquecentoventisettemila/00), con offerta minima pari ad euro 395.250,00 (trecentonovantacinquemiladuecentocinquanta/00);
- 3) ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 13.00 del giorno 22 luglio 2026, presso Lex Center Milano, in via Hajech n. 2 offerta in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato) il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

all'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) Offerta irrevocabile d'acquisto sottoscritta, di importo non inferiore al 75% del prezzo base, in bollo da € 16,00, con indicate:

- per le persone fisiche, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente coniugato è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché copia di documento di identità dello stesso in corso di validità (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 dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. 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 in bollo della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

b) 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.



- c) L'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto, di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.
- d) L'indicazione del prezzo offerto e dell'importo corrisposto, a titolo di cauzione, che dovrà complessivamente essere pari al 10% del prezzo offerto per ciascun singolo lotto, mediante assegno circolare non trasferibile e intestato a "avv. Gianluca Patruno - Rge 363/2025".
- e) Se risultano posti in vendita più beni di eguale tipologia (più boxes, più cantine, più appartamenti di tipologia simile), l'interessato può presentare un'unica offerta valida per i più lotti, con dichiarazione in calce di volerne acquistare uno solo, versando una sola cauzione calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di maggiore valore, in tal caso l'aggiudicazione di uno dei due lotti fa automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri.
- f) L'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione
- g) La dichiarazione di offerta potrà, inoltre, essere presentata per "persona da nominare" esclusivamente a mezzo di procuratore legale (Avvocato) secondo le disposizioni di cui agli artt. 579 c.p.c. ult. comma e 583 c.p.c..
- h) Nel caso in cui l'offerente sia impossibilitato a presenziare all'asta, potrà conferire potere ad altro soggetto a mezzo di procura speciale notarile o procura speciale autenticata da notaio.
- 4) 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.
- 5) In data 23 luglio 2026 alle ore 15.00, presso Lex Center Milano, in via Hajech n. 2 si svolgerà la riunione per l'esperimento, con le modalità della vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.; in detta sede saranno aperte le buste, alla presenza degli offerenti.
- 6) Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:
- a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato per ciascun singolo lotto si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- b) qualora siano presentate più offerte il delegato inviterà gli offerenti ad una gara fra di loro ai sensi dell'art. 573 c.p.c., col prezzo base pari alla maggiore offerta e con rilanci minimi in aumento nella misura di Euro 5.000,00 (cinquemila/00); se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente.
- 7) In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite.
- 8) Entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, dedotta la cauzione corrisposta, il saldo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (le spese di trasferimento verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto entro 10 giorni dall'aggiudicazione).



9) Con questo avviso si rende noto che, 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.

10) 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.

11) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive apparenti e non apparenti. Si precisa che l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal sottoscritto professionista delegato a spese della procedura esecutiva, sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali. Si precisa che, per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile: "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".

12) L'aggiudicatario potrà, ricorrendo i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 5° comma e 40 6° comma, della Legge 28.2.1985 n.47 e D.L. 30.9.2003 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 dall'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.

13) E' posta a carico dell'aggiudicatario, come stabilito dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota relativa alla metà del compenso del delegato previsto per la fase di trasferimento della proprietà (pari ad euro 550,00 più oneri di legge per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00; euro 825,00 più oneri di legge per aggiudicazioni oltre ad euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00, ed euro 1.100,00 più oneri di legge per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00), nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

14) Entro il termine previsto per il versamento del prezzo, è posto l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231 del 2007 (c.d. legge antiriciclaggio) con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., emessa nella espressa consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci. Tale dichiarazione potrà essere resa al professionista delegato o depositata con modalità telematiche in cancelleria, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tale dichiarazione, il Giudice dell'esecuzione con decreto revocherà l'aggiudicazione, dichiarando l'aggiudicatario decaduto e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.



## STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

Si precisa che l'immobile è occupato dalla debitrice

## PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su La Repubblica edizione Lombardia e su Metro Milano di un annuncio fino a 600 caratteri (spazi inclusi) senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), e nella sezione annunci del sito <https://milano.repubblica.it>, [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

## ALTRE INFORMAZIONI

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. del c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione (o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione), saranno effettuate dal professionista delegato avv. Gianluca Patruno presso il suo studio in Milano Via Spartaco, 28.

## CUSTODE GIUDIZIARIO

E' stato nominato custode giudiziario lo stesso professionista delegato:

Avv. PATRUNO Gianluca

Tel. e Fax 02/82021482

e-mail: [avv.gpatruno@tiscali.it](mailto:avv.gpatruno@tiscali.it)

con Studio in Milano, via Spartaco n. 28, 20135 (MI).

Per la visita dell'immobile e ulteriori informazioni dovrà essere preso appuntamento telefonico con il custode giudiziario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2 co. C.P.C., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Milano li, 13 maggio 2026

Il Professionista delegato Avv. Gianluca Patruno  
(firmato digitalmente)

