



CORTE D'APPELLO DI MILANO - II Sezione Civile

Causa R.G. 1477/2022

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Primo esperimento

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega datata 12 settembre 2023 e la successiva ordinanza del 12 maggio 2026;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;
- ritenuto di disporre la vendita con modalità non telematiche,

AVVISA DELLA VENDITA DEGLI IMMOBILI IN CALCE DESCRITTI

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di euro 93.100,00, come confermato dalla Corte d'Appello con ordinanza del giorno 11 giugno 2024.

3) Al fine di partecipare alla vendita, presso lo Studio in Milano, via Aurelio Saffi n. 23 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) fra le ore 9.30 e le ore 13.00 dei giorni 17 e 20 luglio 2026 dovranno essere presentate in busta chiusa, totalmente anonima e senza alcuna annotazione, le offerte di acquisto, debitamente bollate e contenenti l'indicazione del bene cui si riferisce e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 69.825,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima. Le offerte di acquisto sono irrevocabili sino alla data dell'asta e, comunque, per almeno 120 giorni. Il deposito dell'offerta costituisce riconoscimento della conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia e dei relativi allegati. Non sono ammesse offerte telematiche.

L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, il codice fiscale o partita IVA, l'indicazione, ove l'offerente fosse coniugato, del regime patrimoniale della famiglia; in caso di offerta presentata per una società, dovrà essere prodotto certificato C.C.I.A.A. in corso di validità e l'ulteriore documentazione (ad es. delibera assembleare o consiliare) dai quali risulti la vigenza e la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta; in caso di limitata capacità dell'offerente (es. minori) dovrà essere inserita nella busta la relativa autorizzazione giudiziale. Le offerte per procura saranno inammissibili se prive di procura speciale notarile conferita ad un avvocato. 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.

4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione - pena inefficacia dell'offerta - per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Proc. RG 1477/2022" che l'offerente deve inserire nella busta chiusa contenente l'offerta, unitamente alla copia dei propri documenti personali e dell'eventuale permesso di soggiorno in corso di validità. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione.

5) **In data 21 luglio 2026, alle ore 15.30**, avanti al delegato presso lo Studio in Milano, via Aurelio Saffi n. 23 si svolgerà la riunione per deliberare - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sulle offerte e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.; in caso di gara, l'importo minimo dei rialzi è di euro 1.500,00.

Le cauzioni dei non aggiudicatari verranno restituite ai rispettivi offerenti al termine delle operazioni di aggiudicazione.

In caso di offerte numerose, la riunione potrà essere spostata dal delegato in altro luogo che sarà reso noto dopo la scadenza del termine per il deposito delle offerte (dunque a partire dal pomeriggio precedente la riunione stessa) mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it) nella sezione degli eventi significativi; è pertanto onere degli offerenti verificare su detto portale l'eventuale pubblicazione dell'avviso, che indicherà il nuovo luogo e, se del caso, giorno ed ora della riunione.

6) L'aggiudicatario dovrà versare presso il delegato il saldo del prezzo di acquisto nonché le spese di trasferimento - che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto - mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili da consegnarsi entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; parimenti sono a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà (art. 2 comma 1, 3 e 7 DM 227/2015), le relative spese generali ed IVA e le spese per la formazione del fascicolo di parte.

Ove per il saldo del prezzo l'aggiudicatario faccia ricorso a mutuo con garanzia ipotecaria sugli immobili oggetto del presente avviso di vendita dovrà darne esplicita comunicazione al delegato al più tardi al momento del saldo.

7) La vendita avviene nella consistenza di cui alle precisazioni contenute nella perizia redatta dallo stimatore e nelle successive eventuali integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni rese 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, DPR 380/01 e 40, 6° comma, L. 47/1985. 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Quanto non costituisce bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva, mobili-lavabo, box-doccia, split, porte, placchette dell'impianto elettrico...) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato; l'eventuale ripristino resterà a carico dell'aggiudicatario. 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, ove dovuti, 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 le quali si applica l'art. 63 disp. att. c.c. - 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Cislago (21040 - VA), via Piave n. 225:

Piena proprietà di TRILOCALE al piano secondo, con annesso vano di CANTINA ed AUTORIMESSA al piano seminterrato.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati alla sezione CI, foglio 8, mappale 5108, subalterno 11, piani 2-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 284,05 e subalterno 21, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., rendita catastale euro 18,08.

Confini come da risultanze del fascicolo di causa:

- dell'appartamento: enti comuni, altro appartamento, enti comuni ed altro appartamento;
- della cantina: enti comuni, altra cantina, enti comuni;
- del box: altro box, enti comuni, altro box, enti comuni.

Certificazione Energetica: classe G, EP gl, nren 483,00 kWh/mq.anno.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima - pubblicata sul sito internet pvp.giustizia.it e secondo quanto disposto dall'autorità giudiziaria unitamente all'ordinanza di vendita - risulta che quanto posto in vendita fa parte di fabbricato edificato in forza della licenza edilizia PE n. 16/1973 rilasciata il 22 febbraio 1973 e relativa autorizzazione di abitabilità del 29 maggio 1974.

Si dà atto:

- che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare le opere abusive ed irregolarità catastali evidenziate dal perito nonché quelle eventuali non riscontrate, se del caso previa esecuzione dei lavori di ripristino/modifica che fossero necessari;
- che non vi è alcun custode giudiziario;
- che l'aggiudicatario potrà avviare la liberazione dei beni successivamente all'emissione del decreto di trasferimento che sarà emesso in suo favore.

Si precisa infine che maggiori informazioni possono essere reperite nei documenti pubblicati sui siti internet o, in mancanza, richieste al delegato (tel.: 02 48029044).

Milano, 18 maggio 2026

Il Delegato
Notaio Monica Ray