

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. **163/2025**, promossa da **Condominio Dolomiti 2/4/6**

* * * * *

Il professionista delegato Avv. Gabriele Castelli, con studio in Milano, Piazza degli Affari n. 3,
- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione Dott. Roberto Angelini in data 12 marzo 2026;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **17 settembre 2026 alle ore 16:00**, si terrà la vendita senza incanto dell'immobile sito nel Comune di **Melzo (MI)**, **Via Dolomiti n. 4**, e precisamente appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da ingresso, corridoio, cucina, soggiorno/pranzo, servizi, camera e balcone, con annesso vano di cantina al piano interrato, il tutto censito al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 3, mappale 406, subalterno 43**, Via Dolomiti n. 4, scala 2, Piano S1-4, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 65 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita catastale euro 227,24.

Il prezzo base dell'immobile disposto dal Giudice dell'Esecuzione è fissato in euro **110.000,00 (centodiecimila/00)**; l'offerta minima è pari al 75% del valore come sopra determinato e, pertanto, pari ad euro **82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00)**.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti **condizioni**.

1) La vendita avverrà nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, come sopra riportata. L'immobile oggetto di esecuzione verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova (nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti (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 esser 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.

A tale proposito si precisa che per la 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

2) Coloro che vorranno partecipare alla vendita sono tenuti a verificare presso l'ufficio Tecnico Comunale competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

3) Tutte le informazioni sul regime tributario saranno fornite direttamente dal professionista delegato.

4) 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.

5) L'immobile risulta attualmente libero.

6) **Entro le 13:00** del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

7) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato Avv. Gabriele Castelli, sito in Milano, Piazza degli Affari n. 3, previo necessario appuntamento telefonico, una **busta bianca chiusa** contenente:

a) l'offerta di acquisto (in bollo) irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni, sottoscritta dall'offerente, che dovrà riportare, tra l'altro:

se persona fisica:

- i dati anagrafici dell'offerente, il codice fiscale e lo stato civile con l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugato/a, nonché un recapito telefonico e le fotocopie di un valido documento di identità e del codice fiscale;

- i dati anagrafici ed il codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato/a in regime di comunione legale dei beni (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);
- trattandosi di cittadino di altro Stato, extra comunità europea, certificato di cittadinanza, permesso o carta di soggiorno, codice fiscale, estratto per riassunto degli atti di matrimonio o certificato di stato libero in italiano;

se società:

- dovrà essere prodotto (anche all'udienza) il 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;

- l'indicazione dell'immobile che si intende acquistare;

- l'indicazione del prezzo proposto;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di 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;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita;

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

b) un assegno circolare "non trasferibile" intestato a "**RGE 163/2025 Avv. Gabriele Castelli**", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

c) fotocopie di un valido documento di identità e del codice fiscale.

8) L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;

- se è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta;

- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

9) In data **17 settembre 2026 alle ore 16:00**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza degli Affari n. 3, si svolgerà l'udienza per **l'apertura delle buste**.

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 75% (settantacinque per cento) del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo pari ad euro **2.000,00 (duemila/00)**, 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 (assumeranno valore la data e l'ora di ricezione indicate sulle buste dal delegato).

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.

10) L'aggiudicatario, **entro e non oltre 120 (centoventi/00) giorni dall'aggiudicazione** (termine improrogabile e non soggetto a sospensione feriale), dovrà versare direttamente alla procedura esecutiva il saldo del prezzo e, entro lo stesso termine, le spese di trasferimento. Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'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 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.

Qualora uno dei creditori abbia azionato un **credito di natura fondiaria**, e sia stato richiesto entro il termine indicato dal GE l'applicazione dell'art. 41 TUB, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato. L'aggiudicatario dovrà versare altresì, entro lo stesso termine, l'eventuale residuo prezzo al professionista delegato

Ai fini di cui sopra, **si invita il creditore fondiario** a far pervenire al professionista delegato, entro la data dell'udienza per l'apertura delle buste, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità con cui dovrà essere effettuato il versamento.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli onorari previsti dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 in ragione del 50% dei compensi previsti per la fase di trasferimento della proprietà.

11) Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

12) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

13) 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 dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

14) 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).

15) La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, delle planimetrie, delle fotografie e di ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti canali pubblicitari: a) quotidiani: La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano; b) 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;

16) Custode dell'immobile pignorato è stato nominato l'Avvocato delegato (info: 02.6666676 – studio@castelliepartners.it). È possibile visitare l'immobile oggetto del presente avviso fino a 7 giorni prima del termine per il deposito dell'offerta di acquisto, previa necessaria richiesta da eseguirsi sul portale vendite pubbliche (pvp.giustizia.it).

Milano, 23 giugno 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Gabriele Castelli