

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. ROBERTO ANGELINI

Nella procedura di espropriazione immobiliare RGE N.718/2025

AVVISO DI VENDITA

DATA OPERAZIONI DI VENDITA 20 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 15:00

PREZZO-BASE EURO 120.000,00

OFFERTA MINIMA EURO 90.000,00

RILANCIO MINIMO (IN CASO DI GARA) EURO 2.000,00

CUSTODE GIUDIZIARIO: avv. Elvio Crispino

Per partecipare alle aste giudiziarie 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).

L'avv. Elvio Crispino, del Foro di Milano e con domicilio eletto -ai fini di tutti gli atti della presente procedura esecutiva immobiliare- presso il proprio studio in Milano, Via De Amicis n.47, tel. 02/55192111 - fax 02/55180933;

- vista l'ordinanza di delega e gli eventuali successivi provvedimenti emessi dal G.E.;
- visto l'art. 591 bis c.p.c..

DA' AVVISO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

delle unità immobiliari – infra descritte – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) In data 20 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 15:00, avanti l'avv. Elvio Crispino, delegato alle operazioni di vendita, presso il proprio studio in Milano, Via De Amicis n.47, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c..

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.

2) Il prezzo-base è di Euro 120.000,00

Sono considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra indicato: pertanto **l'offerta minima** ammissibile riguardo alla presente vendita **è pari ad Euro 90.000,00** (si legga attentamente quanto di seguito riportato in caso di presentazione di offerta minima).

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre alle altre imposte, anche l'IVA, se e nella misura eventualmente dovuta.

Si precisa inoltre quanto segue:

in caso di un'unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base 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 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con l'aggiudicazione a 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-offerta. 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 suindicato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso in cui vi sia la gara allorché siano trascorso **un minuto** dall'ultima offerta senza che ne segue un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, la data fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo Studio Legale Crispino - Santoro, nei giorni feriali, preferibilmente il lunedì e il mercoledì mattina (dalle 09.30 alle 13.00) e il venerdì pomeriggio (dalle 15.00 alle 17.00) e comunque **entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara**; qualora la data ultima 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. La dichiarazione di offerta, munita di bollo (che attualmente è pari a Euro 16,00) **e sottoscritta dall'offerente**, dovrà contenere:

- **Se l'offerta è presentata da persona fisica**: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, domicilio, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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'articolo puntato 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; detta autorizzazione dovrà essere inserita nella busta.
- **Se l'offerta è presentata da persona giuridica**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del legale rappresentante, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri (allegando copia di detto documento, nonché copia di un valido documento di identità del legale rappresentante). **Dovrà essere poi prodotto all'udienza certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.**

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive

l'offerta (salvo l'ipotesi del minore e i casi espressamente previsti dalla legge).

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà comunque essere inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra indicato** a pena di esclusione.
- L'indicazione dell'assegno -infra specificato- e del rispettivo importo.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega.
- Se il partecipante alla vendita è persona fisica dovrà indicare se vuole avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

L'offerta è irrevocabile.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto) **per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo dai medesimi offerenti proposto** e comunque non inferiore ad un decimo dell'offerta minima" come su indicata e determinata mediante assegno circolare (di diritto italiano) non trasferibile intestato alla "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 718/2025". **Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.**

5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito -v. punto 3)- o se è inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra determinato o se l'offerente non presta la cauzione nella misura minima sopra indicata.

6) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà pagare, secondo le modalità che saranno indicate dal sottoscritto delegato, il saldo del prezzo nonché le spese di trasferimento (che verranno quantificate ed indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto; **in tale somma sono altresì comprese le competenze dovute dall'aggiudicatario al delegato ai sensi di legge**); l'importo per le spese di trasferimento dovrà eventualmente essere integrato dall'aggiudicatario, su richiesta dell'avv. Elvio Crispino, all'atto di registrazione del decreto di trasferimento, onde consentire la sua emissione.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

Ai sensi del combinato disposto degli art. 585 cpc e 587 cpc nel suindicato termine stabilito per il saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà anche, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornire al professionista delegato le informazioni

prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (prevenzione riciclaggio).

Se la suindicata dichiarazione non è resa dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Si precisa -per quanto occorra- che ai fini dell'art. 1193 codice civile, è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Si precisa infine quanto segue:

-le unità immobiliari pignorate sono poste in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal predetto esperto; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni degli artt. 46, V comma, D.P.R. n. 380/2001 nonché 17, V comma, e 40, VI comma, della Legge n.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni;

-le unità immobiliari vengono, tuttavia e in ogni caso, poste 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 (l'indicazione delle metrature delle unità immobiliari contenuta sia nel presente avviso di vendita sia nella relazione di stima ha funzione meramente indicativa ed 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 degli impianti alle vigenti leggi, spese condominiali dell'anno in corso 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;

-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.

Si richiama espressamente il contenuto dell'ordinanza di delega (pubblicata sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e delle condizioni di vendita ivi contenute alla cui attenta lettura si rimanda, da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Proprietà superficiaria per la durata di anni 90 (novanta) a decorrere dal 14 aprile 1990 di un appartamento sito in Comune di Cassano d'Adda, Frazione Cascina San Pietro, Via degli Olmi n. 16/C, posto al piano terra (1° f.t.) composto da tre vani, accessori, annessa cantina al piano interrato collegata all'appartamento, esclusiva area antistante e retrostante da cui si accede e autorimessa al piano interrato.

Le unità immobiliari sopra descritte risultano censite in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio **29**, Mappale **173**, Subalterno **8**, Categoria A/3, Classe 6, Vani 5,5 , Superficie catastale totale: 119 mq, totale escluse aree scoperte: 106 mq, Rendita **Euro 340,86**- Piano S1-T (l'appartamento e la cantina); Foglio **29**, Mappale **173**, Subalterno **32**, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 18 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita **Euro 65,07** Piano S1 (l'autorimessa).

Coerenze dell'appartamento: parti comuni per tre lati e proprietà di terzi; del vano cantina: corridoio comune, box al sub. 32, corsello distribuzione box auto, proprietà di terzi, vano scala condominiale; dell'autorimessa: corridoio comune, parti comuni, corsello distribuzione box auto, cantina sub. 8.

AVVERTENZA IMPORTANTE

Nell'atto di provenienza si dà atto della sussistenza di una convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Cassano D'Adda e la società costruttrice ed in particolare si evidenzia e precisa che in forza di atto di ricevuto di Cassano d'Adda dott. Bernardino Farchi del in data 14.04.1990 *"il Comune di Cassano D'Adda ha concesso - ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n.167 - alla società xxxxxx il diritto di superficie, per la durata di anni 90 (novanta), sull'area di cui al lotto "B" del Comparto 78 (settantotto) posta in Cassano D'Adda, via degli Olmi, all'interno del vigente piano per l'Edilizia Economica Popolare, della superficie di mq. 4855 (quattromilaottocentocinquantacinque), individuata nel Catasto terreni di Cassano d'Adda al foglio 29 con i mappali 173, 312 e 316"*.

Nel medesimo atto di provenienza si precisa altresì che: *"La parte acquirente dichiara di essere edotta che nella citata convenzione:*

- a) il diritto di superficie veniva costituito con effetto reale dalla data di acquisizione del terreno da parte dell'Amministrazione Comunale e sotto condizione sospensiva dell'acquisizione medesima;*
- b) gli edifici realizzandi a cura e spese della società assegnataria e le loro eventuali pertinenze venivano fin d'allora riconosciuti in esclusiva proprietà della stessa " " e suoi aventi causa per tutta la durata della concessione;*
- c) alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna;*
- d) la società concessionaria e suoi aventi causa si obbligavano a conservare in buona condizione gli immobili realizzati per tutta la durata della concessione con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

La parte acquirente dichiara di subentrare in tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla citata convenzione edilizia, in particolare in quelli di cui agli artt.7 e 10, che qui di seguito vengono riportati:

"Art.7 Gli acquirenti o gli assegnatari degli alloggi costruiti sull'area di cui al precedente art.1, non potranno alienarli a nessun titolo, né su di essi costruire alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 (dieci) anni dalla data del rilascio dell'abitabilità.

Decorso un periodo di 10 (dieci) anni e fino al 20° (ventesimo), l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, secondo quanto stabilito dall'art.25 comma 16 della Legge 22 ottobre 1971 n.865.

Dopo 20 (venti) anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di esse diritto reale di godimento, secondo i disposti dell'art.35 comma 17 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 e con le limitazioni del comma 18 dello stesso articolo.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni sopra riportate e contenute nei commi 15-16-17-18 dell'art.35 della Legge 865/71 sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può

essere rilevata d'ufficio dal giudice.

Chiunque in virtù del possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggio economico-popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà delle amministrazioni o degli enti indicati nella Legge 865/71 e comunque costruiti con il contributo dello Stato.

I locatori degli alloggi costruiti su area ceduta in diritto di superficie, come previsto dal primo comma di quest'articolo non potranno sublocare a terzi né comunque trasferire a terzi la detenzione. I locatari successivi al primo saranno indicati dal Comune.

Qualora venisse a cessare un rapporto di locazione e il Comune non indichi, entro sei mesi dalla data della comunicazione di cessazione, alcun locatario subentrante per mancanza di richieste, l'assegnatario potrà procedere direttamente alla locazione o, nel caso siano trascorsi 12 (dodici) anni dalla data del rilascio dell'abitabilità, alla cessione, con l'osservanza delle norme di cui alla presente convenzione.

Art.10 - Gli alloggi che l'assegnatario realizzerà sull'area di cui alla presente convenzione potranno essere ceduti/assegnati in proprietà esclusivamente a persone aventi i seguenti requisiti..." OMISSIS

Si segnala -per quanto occorra- che il futuro aggiudicatario del bene, in caso di eventuale successiva cessione del bene a terzi è tenuto ad attenersi a quanto stabilito dalla su riportata convenzione (stipulata con atto rep. n. 4131 del 14.04.1990, registrato a Milano il 3.05.1990 al n. 4968 serie 1V, trascritto a Milano 2 in data 31.05.1990 ai nn. 44586/32047).

SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA: Sul punto si rimanda all'attenta lettura della perizia di stima ed in particolare del capitolo 7) della stessa intitolato "7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE" pagg.14-15-16 e 17.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: Le unità immobiliari risultano occupate con contratto di locazione opponibile alla presente procedura, con scadenza 31/08/2026 che prevede un canone locativo annuo di euro 6.000,00 oltre rivalutazione istat); pertanto vengono alienate occupate e non saranno oggetto di liberazione da parte della procedura.

CUSTODE GIUDIZIARIO: L'avv. Elvio Crispino è stato altresì nominato custode giudiziario. Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate, **con congruo anticipo rispetto alla data della vendita**, 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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>). Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi

di più interessati.

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.

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, verranno eseguite le pubblicità previste nell'ordinanza di delega e/o in successivi provvedimenti giudiziari. Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi. Tutte le attività che, a norma degli articoli 576 e seguenti 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 sottoscritto avvocato delegato presso il proprio Studio suindicato (in Milano Via E. De Amicis n.47); rientrano, in particolare, tra tali attività quelle riguardanti la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'aggiudicatario, il deposito del mandato in caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'assunzione di debito ex art 508 e 585 c.p.c., l'istanza di assegnazione ex art. 590 c.p.c., il versamento del prezzo e/o la consegna del documento comprovante l'avvenuto versamento del prezzo stesso da parte dell'aggiudicatario, sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2 comma, c.p.c..

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo Studio del sottoscritto avvocato, telefonando nell'orario dalle ore 11.00 alle ore 12.00 o dalle ore 15.00 alle ore 16.00 al n.02/55192111; la perizia dell'immobile è disponibile anche via internet sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Milano, li 30 giugno 2026

Il delegato
avv. Elvio Crispino

