Avv. Giulia Orsola Minini
Piazza Castello n. 1
20121 - Milano
Tel. 02.76011935 - Fax 02.89093797
Email: avvocatominini@studiolegalemurru.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. 4241/2012 – G.E. Dott.ssa Boniolo
promossa da
RED SEA SPV S.R.L.
(per essa in qualità di mandataria Prelios Credit Servicing S.p.A.)
contro
- debitrice esecutata -
(*Indicazione omessa: D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9*)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
14 GENNAIO 2027 ore 10,00

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 degli immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva suindicata;
- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Scirpo in data 11 giugno 2015 in favore del Notaio Pierluigi Alberto Rossetti;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la relazione di stima redatta dall'Arch. Vincenza Nardone;
- vista la rinuncia del professionista delegato Notaio Pierluigi Alberto Rossetti e la nomina in sua sostituzione dell'Avv. Giulia Minini in data 22 dicembre 2021;
- vista l'aggiudicazione dei lotti E e D all'asta del 15 dicembre 2021;
- vista l'aggiudicazione dei lotti F ed H all'asta del 23 novembre 2022;
- vista l'aggiudicazione dei lotti A – B – C – I – J all'asta del 31 ottobre 2023;
- vista la decadenza all'asta del 22 luglio 2025 lotto G;
- visto il provvedimento del G.E. in tema di pubblicità;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili siti in:

LOTTO G)
COMUNE DI LEGNANO
VIA PASTRENGO n. 11

Piena proprietà di **appartamento** ripartito tra i piani ottavo e nono, composto da quattro locali più servizi, con annesso vano cantina al primo piano interrato; autorimessa al secondo piano interrato, con accesso da via Gaeta; il tutto quale risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Legnano, come segue:
- Foglio 31, mappale 298 subalterno 56, via Pastrengo, piano 8-9-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale: totale 133 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 133 metri quadrati, rendita Euro 755,32;
- Foglio 31, mappale 299 subalterno 206, via Gaeta, piano S2, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 metri quadrati, superficie catastale totale 20 metri quadrati, rendita Euro 82,63;
con esplicito riferimento alle planimetrie depositate in catasto relative ai suddetti dati catastali. Coerenze da nord in senso orario: dell'appartamento al piano ottavo: scala comune e appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, corridoio comune; dell'appartamento al piano nono: appartamento di proprietà di terzi, scala comune, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, via Pastrengo;

della cantina: cantina di proprietà di terzi, cortile comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune; dell'autorimessa: autorimessa di proprietà di terzi, corsia di accesso comune, autorimessa di proprietà di terzi, cortile comune. Con annessa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima in atti.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile è libero da stati opponibili all'aggiudicatario. Il custode Giudiziario Sivag S.p.a. ha provveduto alla liberazione dell'immobile.

Per tutto quanto possa occorrere anche in ordine alla **conformità edilizia e catastale si fa espresso riferimento alla perizia dell'Arch. Vincenza Nardone del 15 dicembre 2014** e agli atti della procedura esecutiva.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita senza incanto avrà luogo il **14 GENNAIO 2027 ore 10,00,** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c;
2. 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 alle seguenti condizioni:

LOTTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA
G	Euro 70.917,12	Euro 53.187,84

3. le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate in busta chiusa (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, **fino alle ore 13 del giorno 13 GENNAIO 2027, precedente a quello fissato per la vendita**; le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, unitamente ai dati identificativi dell'offerente.
4. L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **14 GENNAIO 2027 ore 10,00**, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal Perito estimatore (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 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
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.

B) Per i lotti oggetto della vendita senza incanto, sono indicati sopra le condizioni di vendita;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

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** del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 1, una busta chiusa (bianca e anonima) contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**PROCEDURA ESECUTIVA N. 4241/2012 R.G.E**", 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 minore 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 del Giudice dell'Esecuzione.

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 del **14 GENNAIO 2027 ore 10:00**, 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 senz'altro

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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. 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 sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.
Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.
Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, 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 (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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; **fatti salvi i diritti del creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B. al quale dovrà essere versato il saldo prezzo come da specifica comunicazione del professionista delegato**; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
L) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
L'aggiudicatario o l'assegnatario ha inoltre facoltà di richiedere concordemente con il creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, **l'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c.** con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore.
M) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato

presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.
Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dal DM 227/2015.
Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..
N) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si evidenzia che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità, dal Custode Giudiziario nominato SIVAG S.p.a. o dal **Professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini**. Si avverte che sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, solo attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio.
Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:
- **inserire all'interno della busta contenente l'offerta**, oltre alla documentazione summenzionata fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità degli offerenti.

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 della presente ordinanza, delle planimetrie, delle fotografie e di ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti canali pubblicitari:
– quotidiani: La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano;
– siti web: www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, https://milano.repubblica.it (ove gli avvisi dovranno essere accessibili tramite motore di ricerca attraverso uno spazio fisso e dedicato in home page), www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net.
Milano, lì 30 ottobre 2026

Il professionista delegato
Avv. Giulia Minini