



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 2135/09

promossa da

Italfondario quale procuratore di Castello Finance Srl

contro

.....

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. de Sapia del 7/4/2011, il provvedimento del 31/1/2013 e, relativamente al lotto infra indicato, l'ordinanza di vendita del GE dott.ssa Galioto del 20/10/2021 ed il successivo provvedimento del GE dott. Ciocca del 12/3/2025;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA DELLA VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI IN CALCE DESCRITTI

- 1) La vendita avrà luogo per il solo lotto 11^.
- 2) Il prezzo base del lotto 11^ è di **euro 204.000,00**.
- 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 18 giugno 2025, dovranno essere presentate in busta chiusa le offerte di acquisto, debitamente bollate e contenenti l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **euro 153.000,00**, a pena di inefficacia dell'offerta medesima. Le offerte di acquisto sono irrevocabili sino alla data dell'asta e, comunque, per almeno 120 giorni.

L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente; 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 dal quale risulti la costituzione ed i poteri dell'offerente; 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.

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. Es. RGE 2135/2009" che l'offerente deve inserire nella busta chiusa contenente l'offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

5) **In data 19 giugno 2025, alle ore 15.30** per il lotto 11^, avanti al delegato presso lo Studio in 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 unica offerta pari o superiore al prezzo indicato al precedente punto 2) si procederà ad aggiudicazione. In caso di unica offerta inferiore a detto prezzo in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III c.p.c. ed ove non siano state presentate istanze di assegnazione, che potranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data come sopra fissata per la vendita ex art. 588 e ss. c.p.c.. In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta, con rialzi minimi di euro 4.000,00. Ove siano state presentate istanze di assegnazione e anche a seguito della gara non si sia raggiunta un'offerta pari al prezzo indicato al precedente punto 2), l'immobile verrà assegnato al

creditore istante.

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 relativa al lotto; 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 l'aggiudicatario decida di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile 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. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 DELL'IMMOBILE

LOTTO 11^

In Comune di VANZAGHELLO (MI), via Ugo Foscolo n.14:

piena proprietà di APPARTAMENTO (superficie circa mq. 125) al primo piano e costituito da ampio soggiorno con cucina a vista, due camere, due bagni e guardaroba ed annesso un piccolo ripostiglio al piano terra. Una scala interna collega l'appartamento al sottotetto non abitabile di circa mq. 67 destinato a ripostiglio e con locale lavanderia.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 442, sub. 17, via Gorizia n. 1, piani T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale euro 677,85.

Confini da nord in senso orario:

- piano terra: corridoio comune, sub. 703, sub. 7, sub. 7, sub. 705;
- piano 1^: area mapp. 442 e 816, via Gorizia, sub. 15, sub. 703 e pianerottolo comune;
- piano 2^: area mapp. 442 e 816, intercapedine stessa unità, copertura sub. 15, sub. 703.

Dalla documentazione in atti risulta che quanto pignorato è termoautonomo, dotato di impianto di condizionamento ed abitato dall'esecutato e famiglia.

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.

Si precisa che la formazione degli eventuali regolamenti condominiali con le relative tabelle e la regolamentazione della ripartizione delle spese delle parti diventate comuni a seguito delle vendite nell'ambito della procedura in oggetto è rimessa alla decisione dei condomini.

Si precisa che l'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto, edificato anteriormente al giorno 1/9/1967, è stato oggetto di ristrutturazione giusta concessione n. 2/85 del 26/3/1985 e successiva variante n. 47/86 del 23.5.1986, n. 8/88 del 24/2/1988 rinn. 2/85 del 17/6/1988, n. 138/88 dell'11/1/1989 e 15/90 del 2/4/1990.

Si precisa infine maggiori informazioni possono essere reperite nella perizia di stima - pubblicata unitamente all'ordinanza di vendita su pvp.giustizia.it e sui siti ivi richiamati, che vengono espressamente richiamate e cui si rinvia - e fornite dal custode giudiziario (nominato in persona del delegato - tel.: 02 780492).

Milano, 17 marzo 2025

Il Delegato - Notaio Monica Ray