

TRIBUNALE ORDINARIO
DI MILANO

Sezione Terza Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 1685/2012

promossa da

UNICREDIT SPA

contro

debitore esecutato (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174, comma 9, del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Dott. Carlo Di Patrizi con studio in Milano (cap. 20135) Via Pietro Colletta n. 9, tel. 02/34537766, cell. 3343204078 e-mail: studiodipatrizicarlo@hotmail.com, PEC carlo.dipatrizi@pct.pecopen.it, professionista delegato alla vendita del compendio immobiliare pignorato nella procedura in oggetto indicata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 5 febbraio 2013 e successive modifiche ed integrazioni, l'ultima delle quali in data 2 dicembre 2025 afferente questo ulteriore esperimento di vendita, nonché Custode Giudiziario del compendio medesimo

AVVISA che il giorno

25 marzo 2026 alle ore 12,00

in Milano (cap. 20135) Via Pietro Colletta n. 9 presso lo "Studio De Bono" è fissata - in presenza - la vendita senza incanto - a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive - e la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte (artt. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente **lotto unico**: nel Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI) quota intera di piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione di circa mq. 77 posto al piano terra dell'edificio di Via Repubblica n. 38, composto da soggiorno, cucina, bagno, camera e ripostiglio, con annesso rustico ai piani terreno e primo di complessivi mq. 35 circa; il tutto distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune come segue: Foglio 3 (tre), mappale 368 (trecentosessantotto), subalterno 701 (settecentouno) graffato al mappale 370 (trecentosettanta), subalterno 701 (settecentouno), piano T-1, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita € 144,09; coerenze dell'appartamento: a Nord: altra proprietà; a Est: altra proprietà/cortile comune; a Sud: cortile comune; a Ovest: altra proprietà/cortile comune; coerenze del rustico: a Nord: altra proprietà; a Est: cortile altra proprietà; a Sud: altra proprietà; a Ovest: cortile comune; il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del Dott. Ing. Roberto Acquaviva, agli atti della procedura e reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, che deve essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto della presente vendita.

- **Prezzo base euro 24.000,00 (diconsi euro ventiquattromila/00);**
- **rilancio minimo in aumento euro 1.500,00 (diconsi euro millecinquecento/00);**
- **offerta minima di acquisto ex L. 132/2015 euro 18.000,00 (diconsi euro diciottomila/00);**

*** * ***

- A) le offerte di acquisto in bollo dell'importo vigente (€ 16) – da immettere in busta chiusa ed anonima recanti l'indicazione dell'ora e della data fissata per l'apertura delle stesse – dovranno essere depositate presso Milano (cap. 20135) Via Pietro Colletta n. 9 presso lo “Studio De Bono”, previo appuntamento, dalle ore 9,30 alle ore 13,00 nei giorni 23 e 24 marzo 2026;
- B) l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore ai tre quarti del prezzo base d'asta, e dunque il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad euro 18.000,00 (diconsi euro diciottomila/00), e ciò ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 83/2015 così come convertito nella Legge n. 132/2015, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
 - per le persone giuridiche, i dati identificativi compresa partiva iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente unitamente alla fotocopia del suo documento d'identità e del codice fiscale. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegna i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta irrevocabile e partecipa alla gara in aumento;
 - in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
 - alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
 - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano;
- C) le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì la costituzione della cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% (diecipercento) del prezzo proposto e che dovrà essere prestata esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato “Dott. Carlo Di Patrizi R.G.E. n. 1685/2012”;
- D) le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili;
- E) l'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare:
- direttamente al Creditore Fondiario UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA quella

parte del prezzo che corrisponde al credito della predetta banca per capitale, accessori e spese e comunque, come da indicazioni del professionista delegato;

- il residuo al professionista delegato mediante assegni circolari non trasferibili intestati “Dott. Carlo Di Patrizi R.G.E. n. 1685/2012”, dedotta la cauzione prestata, oppure mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate e codice IBAN saranno indicate direttamente all’aggiudicatario;

dovrà altresì versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione, le imposte stimate (registro, ipotecaria e catastale) che gli saranno comunicate dal professionista delegato, variabili a seconda delle caratteristiche e delle richieste dell’aggiudicatario medesimo, mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura le cui coordinate e codice IBAN saranno indicate direttamente all’aggiudicatario, mentre le spese di trasferimento dell’immobile (bolli e diritti sul decreto di trasferimento e sulle copie conformi, spese per la sua registrazione/trascrizione e per la voltura catastale) e la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall’art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, dovranno essere versate al professionista delegato secondo le modalità da questi indicate direttamente all’aggiudicatario;

- F) con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell’art. 1193 del codice civile qualunque somma versata dall’aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l’importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l’aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata. 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;
- G) per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all’unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l’art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente”*;
- H) l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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;
- I) al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l’esame delle offerte, secondo le modalità previste nella delega ex art. 591 bis c.p.c., e successive modifiche/integrazioni, alle quale si fa rimando;

- J) gli interessati potranno chiedere esclusivamente via e-mail al professionista delegato l'esito della vendita.

AVVISA ALTRESI'

che la gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- qualora siano presentate più offerte, il sottoscritto professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.).
- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di una unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso di vendita.

*** * * *

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., che "tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio".

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo e-mail all'indirizzo studiodipatrizicarlo@hotmail.com.

Milano, 11 dicembre 2025

Firmato Dott. Carlo Di Patrizi