

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile - Esecuzioni
G.E. Dott. Angelini

Procedura di espropriazione immobiliare
n. 23/2025 R.G.E.
delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Noemi Topino
con studio in Milano, via Manara n. 15

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
PER IL GIORNO 06/05/2026 ALLE ORE 16:00

Il delegato Avv. Noemi Topino
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 04/12/2025;
vista la perizia dell'Arch. Carlo Cuppini;
visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, secondo comma, c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni *ex* art. 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che il giorno **06/05/2026 alle ore 16:00** presso il proprio studio in **Milano, via Manara n. 15** avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati - in calce descritti - con le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c. **previa deliberazione sulle offerte**, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, e alla quale farà seguito - in caso di più offerte valide - l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **lotto unico**.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

Prezzo base: Euro 151.000,00 (centocinquantunomila/00)
Offerta minima: Euro 113.250,00 (centotredicimiladuecentocinquanta/00)
Rilancio minimo sull'offerta più alta: Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

3) Le **offerte di acquisto**, irrevocabili, dovranno essere presentate **in busta chiusa** presso lo studio del delegato all'indirizzo predetto **esclusivamente dalle ore 09:30 alle ore 13:00 del giorno precedente la data di apertura delle buste**; qualora tale giorno sia festivo o sabato, le offerte dovranno essere presentate dalle ore 09:30 alle ore 13:00 del giorno immediatamente precedente. **La busta chiusa non dovrà recare alcuna indicazione da parte dell'offerente o del depositante**. All'atto del deposito della busta verrà apposto un timbro dal delegato recante il nominativo del depositante e del delegato, la data della vendita e la data e l'ora del deposito.

- 4) All'interno della busta **l'offerta irrevocabile**, munita di **marca da bollo** da

Euro 16,00, dovrà contenere, a pena di inefficacia, la sottoscrizione dell'offerente, l'indicazione del prezzo offerto, che in ogni caso non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata *ex art.* 571, secondo comma, c.p.c., e la cauzione per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC. ESEC. RGE 23/2025 TRIBUNALE DI MILANO"**.

L'offerta dovrà altresì contenere i seguenti dati e documenti dell'offerente:

- **per le persone fisiche:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché la fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere inserita la fotocopia del suo documento di identità 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. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- **in caso di offerta in nome e per conto di un minore** dovrà essere altresì allegata la copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea**, se residente all'estero, dovrà essere altresì allegato il certificato di cittadinanza ovvero, se residente in Italia, il permesso di soggiorno in corso di validità.
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare** *ex art.* 579, ultimo comma, c.p.c., si avvisa che **la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta** inserita all'interno della busta; in tal caso si rammenta che la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositando il mandato conferito dal cliente, mandato che dovrà rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- **per le persone giuridiche:** i dati identificativi, compresa la partita iva e/o il codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale, **la visura camerale estratta dal registro delle imprese (o dal registro persone giuridiche) da cui risultano la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza ovvero la procura che risulti dal certificato camerale o altro documento da cui si possano accertare detti poteri in capo a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento**, nonché fotocopia del documento di identità, in corso di validità, del o dei rappresentanti legali;
- **l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;**
- 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 del Tribunale di Milano;

5) All'udienza fissata per la vendita senza incanto l'offerente dovrà presentarsi

personalmente o a mezzo di un avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.: alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato *ex art. 571 c.p.c.*; non è ammessa la partecipazione di altri soggetti, benché muniti di procura speciale conferita con scrittura privata autenticata o per atto pubblico.

Si segnala che in caso di presentazione di offerta minima *ex art. 571 c.p.c.*, restano salve le previsioni di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c.

Esaminate le offerte, il delegato procederà secondo le seguenti direttive:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta, salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente in busta chiusa; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e alle medesime condizioni e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;
- se la gara avrà luogo, il delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto e medesime condizioni, in quella presentata per prima è inferiore al prezzo a base d'asta, il delegato non farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

6) Il delegato provvederà a dare pubblicità del presente avviso nelle forme e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita e/o in altri provvedimenti successivi.

7) Entro e non oltre il termine di **giorni 120 (termine improrogabile e non soggetto a sospensione feriale)**, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare sul conto corrente intestato a **"PROC. ESEC. RGE 23/2025 TRIBUNALE DI MILANO"** (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese *ex art. 41 T.U.B.*); (b) la **quota a proprio carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; (c) le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché **per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge.**

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo e la dichiarazione antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

Con questo avviso si rende noto che ai sensi dell'art. 1193 c.c. 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.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare telematicamente e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

8) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE **in Pioltello (MI), via Delle Ande n. 3, con accesso da via Panama n. 14**

piena proprietà di appartamento posto al piano terzo, composto da tre locali e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato, censito nel catasto fabbricati del Comune di Milano al foglio **9**, particella **259**, subalterno **23**, via Delle Ande n. 3, scala 2, piano 3-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 88 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 86 mq., rendita Euro 482,89.

Confini dell'appartamento da nord in senso orario: altra unità immobiliare; cortile comune; vano scale, pianerottolo, vano ascensore, altra unità immobiliare; via Panama.

Confini della cantina da nord in senso orario: altra cantina; corridoio condominiale; altra cantina; via Panama.

Stato occupativo: l'immobile è occupato dai debitori esecutati; si vende come giuridicamente libero.

Notizie urbanistiche: *“il bene pignorato è stato edificato tramite: licenza per opere edilizie pratica 294/63 del 05/10/1963; autorizzazione abitabilità n. 294/63 del 12/02/1965”*, come indicato al paragrafo 7 della perizia.

Regolarità edilizia e catastale del bene: *“Al sopralluogo i beni risultavano conformi agli atti di fabbrica ed alla scheda catastale del 01/10/1964”*, come indicato al paragrafo 7 della perizia.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

9) Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con la proporzionale quota di comproprietà su enti e spazi comuni dello stabile di cui sono parte. 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 dall'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.

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, e delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

10) 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, quarto 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”*.

11) Per **richiedere la visita** all'immobile, è necessario formulare apposita richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, premendo su “affina la ricerca”, selezionando il Tribunale di Milano e digitando nel campo di ricerca il numero e l'anno della procedura esecutiva, nonché cliccando il **tasto “prenota visita immobile”** presente nel dettaglio dell'inserzione. **Per ogni altra informazione**, contattare il **custode giudiziario, Avv. Noemi Topino**, all'indirizzo di posta elettronica **noemi.topino@gmail.com**; le telefonate si ricevono solo **martedì e giovedì dalle ore 12:00 alle ore 13:00** al numero **02.5466852**.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché alla pubblicazione 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>, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net.

La richiesta di visita e/o il deposito dell'offerta e/o la partecipazione all'asta implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Milano, 5 marzo 2026

Il Professionista delegato
Avv. Noemi Topino