

TRIBUNALE DI MILANO

ESEC. IMM.RE RGE 572/2025 -G.E. Dott. Roberto ANGELINI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO ANALOGICA

L'Avvocato delegato Maria Cristina Delfino, con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22,

- vista l'ordinanza di delega del 26.2.2026;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

che il giorno **22 luglio 2026 ore 11.00** è fissata la **vendita senza incanto** (offerte in busta chiusa) degli immobili pignorati in calce descritti:

Si stabiliscono le seguenti modalità e condizioni:

- 1) **Lotto unico. Prezzo base Euro 141.000,00 = (centoquarantunomila/00).** Saranno accettate offerte non inferiori al 75% del prezzo base **-offerta minima d'acquisto € 105.750,00 (centocinquemilasettecentocinquanta//00)-. Rilancio minimo € 2.500,00**
- 2) La domanda di partecipazione alla vendita va presentata in busta chiusa bianca, all'interno della quale dovranno essere inserite l'offerta e la cauzione: dovrà essere presentata presso lo studio del delegato in Milano Via Santa Sofia 22 (ove verranno svolte tutte le attività ex art. 591bis 2° co. c.p.c.) nei giorni 20 e 21 luglio 2026 dalle ore 9,30, alle ore 13,00 e comunque entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 21 luglio 2026.
- 3) L'offerta di acquisto, in bollo da euro 16,00, deve essere sottoscritta dall'offerente e dovrà riportarne le generalità complete dello stesso.
Se l'offerente è persona fisica, oltre ad indicare le proprie generalità, dovrà allegare fotocopia del documento d'identità, del codice fiscale, eventuale permesso di soggiorno e indicare il regime patrimoniale; se l'offerente firma da solo la domanda, ma è coniugato in regime di comunione dei beni, dovrà indicare anche i dati completi del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione ex art. 179 c.c.).
Se l'offerente è società, allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la costituzione della società, i poteri conferiti al legale rappresentante, documento d'identità e codice fiscale di quest'ultimo. In caso di delega, questa dovrà essere conferita come da successivo punto 9).
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 comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.
- 4) L'offerta di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. a pena d'inefficacia dovrà contenere l'indicazione del prezzo, determinato come al punto 1, i dati identificativi del bene oggetto della proposta e l'espressa conferma che è stata presa visione della perizia di stima. Non saranno accettate offerte inferiori a € 105.750,00 (centocinquemilasettecentocinquanta//00).
- 5) **Gli offerenti contestualmente all'offerta, dovranno prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario e intestato a 'RGE 572/2025**

Tribunale di Milano”; la cauzione deve essere inserita nella busta chiusa contenente l’offerta. In caso di aggiudicazione, la cauzione sarà trattenuta quale acconto sul saldo del prezzo di acquisto.

- 6) L’offerta d’acquisto è irrevocabile sino alla data fissata per la vendita e comunque per almeno 120 giorni.
- 7) L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all’offerta minima sopra determinata o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 8) Potranno partecipare alla vendita senza incanto, tranne il debitore, i soggetti indicati nell’art. 571 c.p.c.:
 - a) l’offerente in proprio personalmente;
 - b) l’offerente a mezzo di procuratore (avvocato munito di procura speciale notarile);
 - c) l’avvocato che agisce per persona da nominare (art. 579 c.p.c.).

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall’avvocato quale mandatario dell’offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

- 9) I creditori potranno proporre istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l’esperienza di vendita per cui è presentata.
- 10) Il giorno fissato per la vendita **22 luglio 2026 alle ore 11.00**, presso lo studio dell’avv. Maria Cristina Delfino in Milano Via Santa Sofia 22, si svolgerà l’udienza ove verranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame per deliberare - sentite le parti e i creditori iscritti presenti- sull’offerta a norma dell’art. 573 c.p.c.

In caso di unica offerta: se l’offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d’asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente, in assenza di istanza di assegnazione.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell’art. 588 c.p.c. -da far pervenire al professionista delegato a mezzo PEC almeno 10 giorni prima della data della vendita- 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 a partire dall’offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; in caso di mancanza di adesioni alla gara, sarà valida per l’aggiudicazione l’offerta più alta. Nel caso in cui pervengano plurime offerte e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l’immobile verrà aggiudicato all’offerente che ha presentato l’offerta più alta e, a parità di prezzo offerto, 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell’art. 588 c.p.c. che abbia depositato apposita istanza di assegnazione.

La gara si svolgerà con le modalità di cui all’art. 581 c.p.c.: allorché sia trascorso 1 minuto dall’ultima offerta senza che ne segua un’altra d’importo maggiore, l’immobile è aggiudicato all’ultimo offerente.

La partecipazione alla gara presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche.

- 11) Le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, saranno restituite agli stessi al termine della gara.
- 12) Entro e non oltre il termine di 120 giorni dall’aggiudicazione, l’aggiudicatario mediante bonifico dovrà depositare sul conto corrente della procedura: **a) il residuo prezzo**(dedotta la cauzione); **b) l’importo delle imposte di registrazione, necessarie per il trasferimento**; **c) la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase**

di trasferimento della proprietà a suo carico; detti importi saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Il termine per il saldo del prezzo è improrogabile e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini.

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.

Nello stesso termine di giorni 120, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo e contestualmente alla prova dei pagamenti (disposizioni di bonifici), dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relative al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali es. agevolazioni fiscali).

L'aggiudicatario dovrà altresì rendere, sotto la propria responsabilità, dichiarazione scritta per le informazioni prescritte dall'art. 22 d.l. 231/2007 (normativa antiriciclaggio).

Ove entro il termine stabilito di giorni 120 il prezzo non venisse pagato, o non venisse consegnata la dichiarazione prevista dalla normativa antiriciclaggio, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, che verrà trattenuta dalla procedura. Se il prezzo della successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione decaduta, il primo aggiudicatario resosi inadempiente potrà essere condannato al versamento della differenza del prezzo ex art 587 c.p.c.

- 13) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tale caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al professionista delegato.
- 14) 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 per 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.
- 15) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutti i diritti, le cessioni, le pertinenze ed eventuali servitù.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Cristina Berno, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; per le indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale, certificazioni e ogni altra informativa sugli immobili, si richiamano integralmente nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive

modificazioni e integrazioni, presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

- 16) L'aggiudicatario, ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche e a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, potrà richiedere -ove ne ricorrano i presupposti- che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (cd. prezzo-valore), indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.
- 17) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: tali gravami saranno cancellati a spese e cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per il trasferimento dell'immobile ai sensi dell'art.2 co.VII, Decreto 227/15 pubb. in G.U. 24/2/2016.
- 18) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie** Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (referente della procedura).
Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.
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. Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

Pubblicità

L'ordinanza di vendita e l'ordinanza relativa alla pubblicità dell'avviso di vendita saranno pubblicate:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- su La Repubblica ed. Milano;
- su Corriere ed. Lombardia e su Vivi Milano;
- sui siti internet
www.entitribunali.it; www.immobiliare.it
www.aste.immobiliare.it <https://milano.repubblica.it>
www.trovocasa.corriere.it www.trovoaste.it www.astalegale.net

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.

L'avvocato delegato è altresì nominato custode giudiziario

Le richieste di visita all'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia portalevenditepubbliche.giustizia.it, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti

professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

In Comune di **Milano, Piazza Prealpi n. 4**, scala E, consistente in: appartamento al piano 4° composto da corridoio, quattro locali di cui uno con balcone, cucinotto e bagno ai quali si aggiungono cantina al piano interrato e vano solaio al piano 5°.

Il tutto censito al N.C.E.U. del suddetto Comune come segue:

foglio 181, particella 368, subalterno 78, Cat. A/4; classe 3; vani 6; piano 4-5-S1.

Coerenze appartamento: da Nord/Nord-Est in senso orario, cortile comune al piano terra, altra unità immobiliare (proprietà di terzi), via Jacopino Da Tradate, altra unità immobiliare (proprietà di terzi) e parti comuni (vano scala comune);

Coerenze vano cantina: da Nord/Nord-Est in senso orario, cortile comune al piano terra, altra unità immobiliare (proprietà di terzi), corridoio comune, parti comuni (vano scala comune)

Coerenze vano solaio: da Nord/Nord-Est in senso orario, cortile comune al piano terra, altra unità immobiliare (proprietà di terzi), corridoio comune, corridoio comune ed altra unità immobiliare (proprietà di terzi).

Il collegamento verticale è garantito dalla scala condominiale e da ascensore (a pagamento).

Conformità urbanistica, edilizia e catastale: si richiama integralmente quanto dichiarato dal perito nell'elaborato peritale pagg. 9-10, punto 7:

7.1. Pratiche edilizie

La costruzione dell'immobile è avvenuta ante 01/09/1967.

Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Milano il 05-04-1927 n. 47982/7424 (come riportato su atto di compravendita (...)) e abitabilità n. 777 del 15/07/1929 atti n. 68589/12325. -omissis-

7.2. Conformità edilizia: (alla data dei sopralluoghi)

"Il comune non ha messo a disposizione gli atti di fabbrica e/o eventuali modifiche successive.

Dagli unici due documenti grafici disponibili (cioè alla scheda catastale n. 2198778 del 28/12/1939 e dalla scheda catastale attuale protocollo MI0523970 del 07/09/2006 – all. 2 -), relativamente all'alloggio al piano 4°, si evidenzia una diversa distribuzione interna della cucina e del bagno. Gli altri locali risultano invariati.

Non è dato di sapere se la distribuzione rilevata (che corrisponde alla scheda catastale attuale) sia stata realizzata postuma alla data di realizzazione dell'edificio.

In ogni caso, le dimensioni attuali di cucina e bagno non sono conformi alle normative vigenti soprattutto a causa della loro limitata dimensione in larghezza.

Quanto attualmente visibile è come rappresentato sulla scheda attuale ma per realizzare cucina e bagno secondo la normativa vigente sarà necessario un adeguamento interno degli spazi ed il rifacimento dei relativi impianti. Nel caso la situazione attuale non risultasse autorizzata, per la regolarizzazione (si stima la spesa di € 3.000,00), l'aggiudicatario dovrà tenere conto dei relativi costi e di quelli delle opere. (...).

Relativamente a cantina e solaio, essi corrispondono alla rappresentazione grafica della scheda catastale attuale mentre non erano rappresentati sulla scheda catastale del 28/12/1939".

Il perito non dichiara la conformita' edilizia.

7.3. Conformità catastale

“In occasione dei sopralluoghi, confrontando la scheda catastale attuale dell'unità immobiliare allo stato di fatto, ho riscontrato che vi è la corrispondenza”.

Il perito dichiara la conformita' catastale rispetto alla scheda attuale

Fabbricato costruito in epoca precedente il 1/9/1967.

Stato occupativo: l'immobile è occupato, senza titolo opponibile alla procedura.

La liberazione verrà attuata dalla procedura in conformità al disposto dell'art. 560 c.p.c. novellato.

Avvocato delegato Maria Cristina Delfino con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22: per informazioni: tel. 02 794185; e-mail: procedure@avvocatodelfino.it

Milano, 5 maggio 2026

Avv. Maria Cristina Delfino

RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza dell'avv. Maria Cristina Delfino, con studio in Milano Via Santa Sofia n. 22, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notificazione presso la Corte d'Appello di Milano ho notificato copia del su esteso atto come segue:
al signor **CHERO ARANGO Marco Antonio, C.F. CHRM CN80S23Z611B, residente in Milano Via Casentino 3**, ivi mediante consegna a mani di