

Avv. Francesca Laura Dionigi
C.so di Porta Vittoria n. 13
20122 MILANO
francesca.dionigi@fastwebnet.it
francescalaura.dionigi@milano.pecavvocati.it
02.36536296

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. III CIVILE ES. IMM. RGE 1129/2025 – G.E. DOTT. ANGELINI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO ANALOGICA

L'avvocato delegato Francesca Laura Dionigi, con studio in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 13,

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis del G.E. Dott. Angelini del 29/04/2026;
- vista la relazione di stima dell'arch. Elena Cao;
- visto l'art. 591 bis,

AVVISA CHE IL GIORNO

1 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 15,00

presso il proprio studio in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 13 è fissata la vendita senza incanto degli immobili pignorati siti in Comune di Senago (MI), Via Giuseppe Mazzini n. 6, e precisamente, in **unico lotto**:

appartamento posto al primo piano composto da tre locali, doppi servizi e balconi oltre a box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato, il tutto come meglio censito al catasto dei fabbricati di detto comune come segue:

- foglio 6, mappale 746, subalterno 25, Via Giuseppe Mazzini n. 6, scala B, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita catastale Euro 681,72 (quanto all'appartamento);
- foglio 6, mappale 746, subalterno 82, Via Giuseppe Mazzini n. 6, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 21, rendita catastale Euro 68,33 (quanto al box auto);

Coerenze:

dell'appartamento: appartamento al sub. 26, parti comuni al sub. 1, appartamento al sub. 24, sub. 2, unità immobiliare al sub. 7, parti comuni al sub. 1;

del box auto: box auto al sub. 81, sub. 4, mappale 748, corsia carraia comune al sub. 1.

Provenienza dell'unità immobiliare: atto di compravendita del Notaio Giuseppe Alessi in Milano del 10/11/2006 n. rep. 569242/10790, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 29/11/2006 ai nn. RG/RP 183861/95486.

La vendita senza incanto avrà luogo avanti all'avvocato delegato secondo le seguenti condizioni e modalità:

1. **PREZZO BASE D'ASTA: € 270.000,00 = (duecentosettantamila/00)**; saranno considerate valide offerte non inferiori a 75% del prezzo base sopra indicato, determinando così **l'OFFERTA MINIMA in € 202.500,00= (duecentoduemilacinquecento/00) con rilancio minimo di € 5.000,00= (cinquemila/00)**.
2. Le offerte d'acquisto, in bollo dell'importo vigente (attualmente € 16,00), dovranno essere sottoscritte dall'offerente e presentate **in busta chiusa** presso lo studio

dell'avvocato delegato in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 13 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) **esclusivamente nei giorni 29 e 30 settembre 2026 dalle ore 9,30 alle 13,00, e comunque entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 30 settembre 2026.**

Le offerte dovranno contenere:

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- se l'offerente è persona fisica: le generalità complete (nome, cognome, luogo e data di nascita, recapito telefonico) dell'offerente, fotocopia del documento di identità e del codice fiscale, eventuale permesso di soggiorno, stato civile, regime patrimoniale; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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 c.c.); per il caso in cui il soggetto intenda partecipare in qualità di titolare 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. In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- se l'offerente è persona giuridica: oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante dovranno indicarsi denominazione e ragione sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale e/o partita iva, nonché fornirsi prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima allegando all'offerta certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

- l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta, e quindi non potrà essere inferiore ad **202.500,00= (duecentoduemilacinquecento/00)** a pena di inefficacia dell'offerta medesima. L'offerta è irrevocabile.

3. Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*PEI 1129/2025 AVV. DIONIGI FRANCESCA*". Detto assegno deve essere contenuto nella busta contenente l'offerta.
4. Le offerte d'acquisto **non sono efficaci** se pervengono oltre il termine stabilito, o se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

5. Il giorno 1 ottobre 2026 alle 15.00 presso lo studio dell'avvocato delegato in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 13, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo – si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- in caso di presentazione di una sola offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione; mentre, in caso di presentazione di una sola offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto di esso, si potrà far luogo all'aggiudicazione qualora non siano state presentate istanze di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita ai sensi dell'art. 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 maggior 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, 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 e ss. c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 5.000,00 (cinquemila/00).

Allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite.

6. Entro e non oltre il termine di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione – *termine improrogabile e non soggetto a sospensione feriale* – l'aggiudicatario dovrà versare a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura a) il residuo prezzo (dedotta la cauzione), b) l'importo delle spese di registrazione, necessarie per il trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita e alle norme in vigore, 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.

7. Si avvisa, ai sensi dell'art. 1193 cod. civ., che 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.

8. l'aggiudicatario dovrà altresì rendere, nel termine fissato per il versamento del prezzo, sotto la propria responsabilità, dichiarazione scritta per le informazioni prescritte dall'art. 22 d.l. 231/2007 (normativa antiriciclaggio).

9. L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Elena Cao, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, si richiamano le conclusioni del perito riportate al paragrafo 7 della relazione. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima legge 47/1085 e successive modificazioni ed integrazioni.

10. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

11. 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 degli impianti alle norme 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 da luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive, per le quali e per ogni altra eventuale irregolarità edilizia ed urbanistica, si richiama espressamente la perizia dell'esperto, paragrafo 7.

12. In caso di immobile in condominio, il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 disp. att. c.c. che prevede che l'aggiudicatario è obbligato al pagamento in via solidale delle spese condominiali dell'anno in corso ed a quelle dell'anno precedente.

13. L'immobile è libero ed in possesso del custode giudiziario.

14. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a spese e cura della procedura.

15. Il presente avviso e l'ordinanza di vendita verranno pubblicate:

- sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero di Giustizia www.portalevenditepubbliche.giustizia.it,

- su La Repubblica ed. Milano;
- su Corriere ed. Lombardia e su Vivi Milano;
- sui internet: www.entitribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it,
www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net.

Custode giudiziario dell'immobile, in forza di ordinanza emessa dal G.E., è stato nominato l'Avvocato delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto.

PER LE VISITE OCCORRE INOLTARE LA RICHIESTA TRAMITE IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) ALMENO 15 GIORNI PRIMA DELLA DATA DELLA VENDITA.

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi a:

Avv. Francesca Laura Dionigi

con studio in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 13

Tel. 02/36536296 fax 02/36536362

e-mail: francesca.dionigi@fastwebnet.it

Milano, 18 giugno 2026

II DELEGATO

(Avv. Francesca Laura Dionigi)

