

TRIBUNALE DI MILANO

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 1161/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

Avviso di Vendita Telematica "ASINCRONA"

Il sottoscritto **Dott. Ivan Meta**, professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario della procedura in epigrafe, in esecuzione dell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Milano in data **26/05/2026**, ai sensi degli artt. 569 e 591-bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **5 novembre 2026, alle ore 15:00**, tramite il gestore della vendita telematica **EDICOM SERVIZI S.R.L.**, mediante il portale **www.doauction.it**, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del seguente bene immobile, secondo quanto previsto nell'ordinanza di delega.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto, a cui si rinvia quale parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, consultabile sui siti ove è pubblicata la vendita)

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento sito in **Pioltello (MI), Via Giovanni Cimabue n. 1/A, stecca S, scala D**, posto al piano primo, composto da cinque locali e doppi servizi, con annessi e pertinenziali **cantina e box ad uso autorimessa** al piano interrato.

Dati catastali

- **Appartamento con cantina:** Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello, foglio 1, particella 152, subalterno 23, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 109 mq, piano 1-S1, rendita Euro 570,68.
- **Box:** Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello, foglio 1, particella 152, subalterno 34, categoria C/6, consistenza 15 mq, piano S1, rendita Euro 46,48.

PREZZO E CONDIZIONI ECONOMICHE

Prezzo base d'asta: Euro 222.600,00.

Offerta minima efficace: Euro 166.950,00.

Rilancio minimo in gara: Euro 4.000,00.

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

In caso di esperimento infruttuoso, il professionista delegato procederà ai successivi esperimenti secondo i criteri e le riduzioni previste nell'ordinanza di delega.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato senza titolo. Con il decreto di trasferimento sarà emesso l'ordine di liberazione, azionato dalla procedura, salvo esenzione da parte dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà rendere dichiarazione di esonero del custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione nei casi e con le modalità di legge.

ONERI CONDOMINIALI

Le spese condominiali ordinarie annue ammontano a Euro 1.041,00; risultano insoluti per il biennio 2024/2025 pari a Euro 888,27; risulta inoltre spesa straordinaria deliberata pari a Euro 350,00.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Certificazioni non fornite. Gli immobili non dispongono del certificato di conformità dell'impianto elettrico comune.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

È riportato in perizia Attestato di Prestazione Energetica in classe **F**, valido fino al **3/06/2026**.

SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono porzione gli immobili in oggetto è stato edificato in virtù di concessione n. 6/80 e varianti successive.

Dalla perizia risultano difformità edilizie interne regolarizzabili mediante CILA in sanatoria, con costi stimati in Euro 1.000,00 per oblazione, oltre compenso tecnico stimato in Euro 1.200,00 oltre oneri.

Risulta altresì necessario aggiornamento catastale DOCFA per abitazione e cantina, con onorario tecnico stimato in Euro 700,00 oltre oneri e diritti.

Tali oneri sono stati considerati nella determinazione del valore di vendita giudiziaria.

Il perito precisa che il fabbricato risulta realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata e che le clausole limitative della convenzione sono decadute: sono trascorsi più di venti anni dal rilascio dell'abitabilità e c'è già stata la prima vendita successiva all'assegnazione.

Vi è certificato di collaudo delle opere in cemento armato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Milano il 21/04/1981.

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi della sanatoria prevista dall'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/2001, presentando domanda entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 12/04/2006, repertorio n. 80914/22535, trascritto a Milano 2 in data 19/04/2006, ai nn. 60208/30649.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

2. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. Trattandosi di esecutato persona fisica, il trasferimento non è soggetto ad IVA, ma ad imposta di registro.

3. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.

4. Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e tramite il sito del gestore della vendita www.doauction.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **ENTRO LE ORE 13:00 DEL GIORNO 4 NOVEMBRE 2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

5. A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni.

6. Il presentatore dell'offerta deve coincidere con l'offerente, vale a dire con il soggetto che intende partecipare alla gara e che, in caso di aggiudicazione, acquisirà la titolarità del bene.

Il soggetto che materialmente compila, sottoscrive e trasmette l'offerta deve quindi essere il medesimo soggetto indicato quale offerente.

Fanno eccezione esclusivamente le seguenti ipotesi:

- offerta presentata da avvocato nei casi previsti dalla legge;
- offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti;
- offerta riferibile a incapaci, persone giuridiche o altri enti, nel qual caso il presentatore deve coincidere con il legale rappresentante.

7. L'offerta d'acquisto, a pena di inammissibilità, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio e regime patrimoniale; se coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge o dell'unito civilmente;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, ossia il Tribunale di Milano;
- l'anno e il numero di R.G.E. della procedura, ossia 1161/2025;
- il numero identificativo del lotto per cui si offre;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del professionista delegato, che coincide con il referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata;

- il termine per il versamento del saldo prezzo, che dovrà essere indicato in 120 giorni; se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile; se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN o similare, andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta, al quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, con anteposizione del codice del Paese assegnante. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari a Euro 16,00, in modalità telematica, salvo esenzione. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

8. All'offerta dovranno essere allegati in formato PDF:

- la documentazione attestante il versamento della cauzione, mediante copia della contabile di avvenuto pagamento effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;
- in caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione del regime di comunione legale;
- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta, con visura camerale aggiornata a non più di tre mesi, nonché copia della delibera assembleare o consiliare eventualmente necessaria;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;
- se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

9. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva il cui IBAN è: **IT27J0503601600CC0851570586**.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 1161/2025 R.G.E. versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non venga riscontrato l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

10. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali che saranno trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, verificata l'ammissibilità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni; pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

11. In caso di unica offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

12. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a una gara telematica asincrona sull'offerta più alta.

La gara avrà durata di **24 ore** a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e di valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso, a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **5 minuti** della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **5 minuti**, in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

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 l'offerta.

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 verrà assegnato al creditore istante.

13. In caso di assenza di offerte, qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante secondo legge.

14. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

15. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e gli oneri accessori, comprese le spese di trasferimento e la metà del compenso del delegato per la fase di trasferimento, entro il termine perentorio di **120 giorni** dall'aggiudicazione, con le modalità che saranno comunicate dal professionista delegato.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento.

Il termine per il pagamento è **perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale**.

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 e poi al residuo prezzo.

Nello stesso termine perentorio dovrà essere consegnata al delegato la dichiarazione scritta ai fini della normativa antiriciclaggio, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, nonché la prova dei pagamenti a saldo.

Quando provvederà a consegnare la prova dei pagamenti a saldo, l'aggiudicatario dovrà inoltre consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta, nonché gli originali delle eventuali richieste relative al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo o di mancata consegna della dichiarazione antiriciclaggio entro il termine, il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Qualora il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unitamente alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

16. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato e consegnando, al più tardi al momento della prova dei pagamenti, copia autentica cartacea o informatica del relativo atto notarile.

17. Nell'ipotesi in cui l'avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile rilasciata in data

non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendola via PEC in copia per immagine con attestazione di conformità.

18. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista delegato.

19. Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Se presentate da soggetti professionali 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 assicurarne l'esatta identificazione.

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

20. 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.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

21. La partecipazione alla vendita e la presentazione dell'offerta implicano la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

22. Per tutto quanto non qui previsto, si fa espresso rinvio all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima e alla normativa vigente.

Ulteriori informazioni possono essere richieste al professionista delegato e custode giudiziario,

Dott. Ivan Meta (tel. 0287046197, e-mail ivanmeta.studio@gmail.com).

Milano, lì 7 giugno 2026

Il Professionista delegato

Dott. Ivan Meta