



RGE 1072/2025

GE Dr Roberto Angelini

TRIBUNALE DI MILANO

AVVISO DI VENDITA

PRIMO ESPERIMENTO SENZA INCANTO

DEL **16 LUGLIO 2026** ALLE ORE **11,00**

(Artt. 570 e 591 bis Cpc)

La procedura di espropriazione sopra rubricata, delegata per le operazioni di vendita e di custodia all'**avv.to Roberto Rondinelli** del foro di Milano,

- promossa dal creditore chirografario Condominio Via Michele Faraday 10 di Milano (cf 04160730158) difeso e rappresentato dall'avv.to Mario Porta (PRTMRA56L04F205F) del foro di Milano, presso il cui studio risulta domiciliato alla via Comelico 18 Milano,

- pec: mario.porta@milano.pecavvocati.it;

- con l'intervento del creditore fondiario Esino Securitisation Srl, con sede in Roma Lungotevere Flaminio 18, cf 16635471002, e per essa quale mandataria doNext Spa di Roma cf 15758471005, rappresentata e difesa dall'avv.to Antonio Donvito (DNVNTN58A24H199K) del foro di Milano, elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo sito in Via Paolo Andreani 4 Milano,

- pec: antonio.donvito@milano.pecavvocati.it;

- contro il signor gA (omissioni ex art.174/9 D.Lgs. n.196/2003).

L'Avvocato Delegato **Dr Roberto Rondinelli** vista:

- l'Ordinanza autorizzativa della vendita e nomina del professionista delegato, nonché di conferma del custode in carica, del Tribunale di Milano in persona del G.E. dr Roberto Angelini del 26 marzo 2026;

- e gli articoli 570 e 591 bis del Codice di procedura civile.

AVVISA

della vendita della **piena proprietà** del compendio immobiliare pignorato, e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo nella **modalità analogica** (tradizionale in presenza e non digitale), in un **unico lotto** per l'intero compendio, come in prosieguo dettagliatamente descritto al successivo punto quattordicesimo del presente avviso di vendita.

2) Il **prezzo base**, l'**offerta minima** e le **offerte in aumento** per l'eventuale gara ex articolo 573 Cpc vengono così fissati:

a) il **prezzo base** d'asta **=€275.000,00** (duecentosettantacinque mila); quale compendio immobiliare **giuridicamente libero**, perché abitato dal debitore quale prima casa e prima pertinenza;

b) l'**offerta minima** accettabile almeno **=€206.250,00=** (duecentosei mila duecentocinquanta euro);

c) le **offerte in aumento** per la gara ex articolo 573 Cpc vengono fissate in almeno **=€3.000,00=** (tre mila euro).

3) Le **offerte di acquisto segrete** dovranno essere presentate dagli interessati (esclusa la parte debitrice ed i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita), presso il centro **Lex Center Milano** di **Via Camillo Hajech 2** in Milano (angolo Corso XXII Marzo), piano interrato, **solo il giorno precedente a quello fissato per la vendita** e precisamente il giorno **15 luglio 2026** dalle ore **9,30** alle ore **13,00**, con ingresso regolamentato di un offerente alla volta nel rispetto dei distanziamenti sanitari.

Gli offerenti dovranno prestare **cauzione** per un importo che non potrà essere inferiore ad 1/10 del prezzo offerto (10% della propria offerta e non del prezzo base d'asta), mediante **assegno circolare** non trasferibile o **titolo equipollente** (garantito di provvista o copertura) intestato semplicemente a "RGE 1072/2025 Tribunale di Milano".

Il predetto titolo in originale unitamente ad una sua copia fotostatica, devono esser inseriti nel plico contenente l'offerta, firmata e fiscalmente regolarizzata mediante apposizione di marca da bollo dell'importo vigente (oggi pari ad €16,00).

Il Professionista procedente, sin da ora, invita tutti gli offerenti che non risulteranno aggiudicatari dei beni staggit, **a ritirare** al termine delle operazioni di vendita **i propri titoli cauzionali depositati**. I partecipanti non aggiudicatari, che riceveranno in restituzione i titoli, rilasceranno contestuali quietanze per iscritto conservate tutte negli atti del professionista procedente. Quest'ultimo avverte i partecipanti che **i titoli non ritirati** alla fine dell'esperimento di vendita, da parte dei soggetti non aggiudicatari, verranno posti comunque all'incasso con accredito delle somme portate dai medesimi titoli sul conto della procedura. Successivamente i titolari delle cauzioni non ritirate, dovranno richiedere a mezzo posta certificata al Delegato la cauzione depositata che verrà restituita **decurtata** delle spese bancarie di incasso del titolo nonché di quelle successive di bonifico per la restituzione delle somme residue.

Alla consegna del plico il Professionista Delegato, o un suo collaboratore, annoterà (ex art. 571 cpc) all'esterno del plico perfettamente sigillato ed intonso (presumibilmente contenente l'offerta segreta): il nome, previa identificazione, del soggetto che materialmente provvede al deposito (depositante), il nome del Delegato alla vendita, la data e l'ora del giorno fissati per l'esame delle offerte, e la data e l'ora del deposito del plico. Perciò il depositante non dovrà indicare nulla sulla busta da consegnare, in particolare non potrà indicare il numero identificativo della procedura (RGE), il nome della parte debitrice, quello del creditore procedente, il lotto ed i beni oggetto dell'offerta.

Le **offerte segrete** dovranno contenere: **a)** per le persone fisiche: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, se cittadino extra comunitario copia del permesso di soggiorno, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, con la sola eccezione prevista dall'articolo 579 cpc), il quale dovrà anche presenziare alla vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica, in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori o altro rappresentante del minore nominato ed autorizzato dal giudice tutelare a compiere l'acquisto; **b)** per le persone giuridiche società: il relativo certificato di vigenza non anteriore a tre mesi, recante indicazione della persona fisica avente il potere di sottoscrivere l'offerta, di cui deve essere allegata copia di valido documento d'identità; **c)** per le diverse persone giuridiche (associazioni, fondazioni, onlus, ecc) non aventi natura di società: il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento d'identità del legale rappresentante della medesima.

In ogni caso i dati sintetici identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di esclusione, il termine di versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri del trasferimento. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di cento venti giorni dalla aggiudicazione in asta così come stabilito nell'avviso di vendita, l'indicazione di un termine inferiore a quello fissato per il saldo prezzo, in caso di parità del prezzo offerto, sarà ininfluente sul prosieguo della vendita.

L'espressa **dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e della certificazione energetica se esistente.

4) I creditori costituiti entro il termine di legge, ai sensi e per gli effetti degli artt. 588 e 589 cpc, potranno depositare **istanza di assegna-**

zione alle condizioni previste dall'articolo 506 Cpc, al prezzo base d'asta di cui al precedente punto due lettera a) in conformità alle prescrizioni dell'articolo 589 del Codice di procedura civile.

5) In data **16 luglio 2026** con inizio alle ore **11,00** (undici) presso una Sala Riunioni del **Lex Center Milano** sito in **Via Camillo Hajech 2** (angolo Corso XXII Marzo) si svolgerà la riunione "in presenza" per deliberare sulle offerte e sulle istanze di assegnazione depositate. Tale riunione avverrà comunque nel rispetto delle **condizioni di sicurezza sanitaria**.

Nell'esame delle offerte e delle istanze di assegnazione, in ossequio alla su menzionata Ordinanza di Vendita, si procederà secondo le seguenti direttive, e precisamente: - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato delle ore 13,00 del giorno precedente la gara, le offerte inferiori all'offerta minima, le offerte non accompagnate da cauzione sufficiente o difforme dalle modalità stabilite; - qualora venga presentata una *sola offerta* pari o superiore al prezzo fissato a base d'asta la medesima sarà senz'altro accolta; - qualora venga presentata una *sola offerta* inferiore al prezzo di base d'asta, ma pari o superiore all'offerta minima, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata depositata istanza di assegnazione da parte di un creditore, al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; - qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, a partire dall'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione il Delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente, e, in caso di più offerte di pari importo, a favore del titolare dell'offerta presentata per prima; qualora il prezzo raggiunto (nella gara, nell'offerta maggiore o nelle offerte di pari importo) sia comunque inferiore al prezzo base d'asta, in presenza di istanze di assegnazione correttamente depositate, il Delegato non procederà all'aggiudicazione bensì provvederà sulle istanze di assegnazione così come espressamente previsto nella precitata Ordinanza di Vendita.

6) L'aggiudicatario entro **centoventi giorni** (120 gg), termine perentorio improrogabile con decorrenza dal giorno successivo a quello di aggiudicazione in asta, non soggetto a sospensione feriale, a pena di decadenza e perdita della cauzione depositata, dovrà versare, a seguito di autorizzazione ricevuta dal Professionista Delegato, direttamente al creditore fondiario **Esino Securitisation Srl**, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo corrispondente al credito della predetta Banca per capitale accessori di legge e spese, e dovrà versare altresì nello stesso termine, mediante bonifico sul conto della procedura, l'eventuale prezzo residuo, detratta la somma cauzionale depositata e quella versata direttamente al creditore fondiario. Il conto della procedura sul quale accreditare il prezzo residuo risulta in essere presso la banca Intesa Sanpaolo Spa filiale di Milano Via Cesare Battisti 11 intestato a Procedura Esecutiva RGE N.1072/2025 Tribunale di Milano il cui iban è il seguente IT96R03069094831000000**60695**.

Il Professionista Delegato invita fin da ora il creditore fondiario a fargli pervenire prima della data fissata per la vendita **nota di precisazione** e/o **certificazione del credito**, contenente anche dettagliate istruzioni necessarie per il richiesto versamento diretto ex articolo 41 T.U.B. da parte dell'aggiudicatario.

7) L'aggiudicatario, sempre nel su indicato termine (120 gg), dovrà versare, mediante distinto bonifico sul medesimo conto della procedura, il **fondo spese** per il costo del trasferimento immobiliare, nelle entità effettivamente dovuta, in rapporto ai regimi fiscali dell'aggiudicatario nonché ai requisiti fiscali dei beni da trasferire. Ancora l'aggiudicatario, contestualmente al saldo prezzo, o almeno entro il termine assegnato di centoventi giorni, dovrà consegnare allo studio del Professionista delegato la copia integralmente compilata e sottoscritta della **dichiarazione** in ottemperanza agli obblighi sanciti

dalla **“normativa antiriciclaggio”** previsti dall'ultimo comma dell'articolo 585 Cpc e del D.Lgs. nr.231/2007.

Le spese del trasferimento immobiliare, registrazione, trascrizione, voltura catastale ed imposte di bollo per originale e copie sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la metà del compenso spettante al professionista delegato oltre oneri accessori che per la sola “fase del trasferimento” risulterà presumibilmente pari a totali €1.674,82 lordi (di cui €1.200,00 per compenso + spese generali pari al 10% dei compensi €120,00 + cassa avvocati 4% €52,80 e iva 22% pari ad €302,02), come previsto da Decreto Ministeriale del 15.10.2015 n. 227; contrariamente le spese per le cancellazioni delle ipoteche e dei pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'articolo 2770 comma 2 del Codice civile.

8) Le spese condominiali arretrate (nel limite massimo delle ultime due intere annualità) sono oneri solidali posti per legge a carico anche della parte acquirente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 63 delle Disposizioni Attuative al Codice civile.

9) Il Professionista Delegato precisa di essere stato nominato anche e contestualmente **Custode Giudiziario** dei beni da espropriare. Gli interessati all'acquisto potranno inviare **richiesta scritta** per visionare i beni da acquistare esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche,

www.pvp.giustizia.it

almeno dieci giorni lavorativi, antecedenti quello fissato per il deposito delle offerte. Il Custode in carica avverte gli interessati che non potrà accettare richieste di sopralluoghi contestuali (formulate da più soggetti congiuntamente), richieste prive di data certa e/o forma scritta, pervenute verbalmente o diversamente recapitate allo studio del professionista precedente.

10) Il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella Relazione di Stima Immobiliare redatta dal arch. Luigi Costantino Ambrosino di Milano datata 23 febbraio 2026 depositata nel fascicolo telematico in data 23 febbraio 2026 e ivi registrata il 24 stessi alle ore 9,43, documento numero 227626708 (che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta nella sua interezza e ad ogni effetto di legge).

Quanto alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 co. 5° e 40 co. 6° della medesima legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modificazioni e integrazioni e al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà 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), 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, a seguito dell'applicazione degli abbattimenti autorizzati ed esposti nella Relazione di Stima, per assenza di garanzie e per vizi occulti.

11) L'Avvocato Delegato dà atto, che da quanto risultante:

- dalla Relazione di Stima Immobiliare del 23 febbraio 2026 redatta dall'architetto Luigi C. Ambrosino;

- dall'atto di provenienza acquisito dal medesimo tecnico stimatore;
le porzioni immobiliari oggetto di espropriazione

a) quanto al possesso sono **vendute giuridicamente libere**, poiché ancora abitate dal debitore pignorato, quale sua prima abitazione;

b) il fabbricato condominiale, di cui le porzioni pignorate sono parte, è stato **eretto in data posteriore al 1° settembre 1967** (vedasi Relazione di Stima punto 7: "7.1. Conformità urbanistico-edilizia: L'unità immobiliare costituisce porzione di uno stabile il cui complesso è stato edificato in forza di Licenze Edilizie n. 2495 – 2497 – 2498 – 2499 – 2500 del 12.8.1968 e varianti n.781 del 12.4.1974 (fabbricato A), n.782 del 12.4.1974 (fabbricato B), n.780 del 12.4.1974 (fabbricati C/D) e n.2562 del 16.4.1974 (fabbricato E) Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano: Certificato agibilità/abitabilità n.260 del 22.10.2009 – atti PG 793950/09 (all. E)”).

Il tecnico stimatore arch. Ambrosino, a seguito dell'espletato sopralluogo eseguito il 18.12.2025 ha dichiarato che l'appartamento “risultava sostanzialmente conforme all'assetto distributivo originariamente rappresentato dalla scheda planimetrica catastale coerente rispetto a quanto depositato in atti di fabbrica di cui alle licenze e varianti indicate. Dal sopralluogo non si sono rilevate opere di modica.”, per tanto vi sarebbe conformità edilizia, nel corso del sopralluogo confrontando la scheda catastale dell'unità allo stato di fatto delle medesime, il tecnico ha dichiarato: “I dati e relativa planimetria (all. C), rappresentano il bene nell'attuale consistenza e distribuzione.” Per tanto vi sarebbe anche conformità catastale. (Vedasi Relazione di Stima Immobiliare punto sette e pagina sette).

c) l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con attuale alimentazione a gas metano con elementi radianti non dotati di termo valvole e ripartitori per la contabilizzazione dei consumi.

d) l'appartamento risulterebbe ad oggi **privo** di valido Attestato di Prestazione Energetica (APE) quello preesistente sarebbe scaduto il 7 luglio 2019 (ove l'abitazione veniva censita in classe F), e per tanto ad oggi non sarebbero noti né la classe e né tantomeno il fabbisogno annuo energetico a metro quadrato.

12) In conformità all'Ordinanza del 26 marzo 2026 lettera G la presente vendita verrà pubblicata una sola volta, per ciascun esperimento di vendita, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo le seguenti modalità:

1) pubblicazione dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it;

2) pubblicazione delle ordinanze di vendita, delle planimetrie, delle fotografie e di ogni altra documentazione utile relativa agli immobili sui seguenti canali pubblicitari:

– sui quotidiani: La Repubblica Edizione Milano, Corriere della Sera Edizione Lombardia, Vivi Milano; – sui siti web: www.entitribunali.it , www.immobiliare.it , www.aste.immobiliare.it , <https://milano.repubblica.it>, www.trovocasa.corriere.it , www.trovoaste.it e www.astalegale.net .

3) Il professionista delegato provvederà altresì ai seguenti ulteriori adempimenti, che non costituiscono pubblicità ai sensi dell'art. 490 Cpc: • affissione di un cartello recante la dicitura “VENDESI”, con la sola descrizione tipologica dell'immobile e i recapiti del custode giudiziario; • invio di una comunicazione e-mail all'amministratore dello stabile, da parte del delegato, ai fini dell'informativa agli altri condomini o a soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, nel rispetto della normativa in mate-

ria di protezione dei dati personali, con indicazione dei recapiti del custode.

13) L'Avvocato Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma di legge, debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno espletate dal Delegato presso il proprio studio in **Milano** alla **Via Podgora 12/A** piano terra.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni scrivendo al Professionista delegato e custode al seguente indirizzo di posta elettronica ordinaria mail esecuzioni@studiorondinelli.net.

14) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN VENDITA

LOTTO UNICO - INTERA PIENA PROPRIETA'

In comune di **Milano** nel complesso eretto in **Via Privata Michele Faraday 10**, composto da cinque distinti fabbricati, nell'edificio B (il secondo posto sulla destra per chi accede da detta via Faraday) scala B, appartamento ad uso **abitazione** posto sul piano terzo (il primo da sinistra per chi esce dall'ascensore), composto da due vani, servizio, cucina, accessori, con annessa cantina al piano interrato. L'unità immobiliare risulta censita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano, in ditta per l'intera proprietà al solo debitore pignorato, al **foglio 542 particella 263, subalterno 11** (undici), zona censuaria 3, categoria **A/3**, classe 3, Via Privata Michele Faraday n.10, piano S1-3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale m² 67 escluse aree scoperte, rendita catastale €511,29 (l'abitazione unitamente alla pertinenziale cantina).

Coerenze in contorno da nord in senso orario: dell'appartamento: distacco su cortile comune per due lati consecutivi, appartamento proprietà di terzi, vano scale e ascensore, altro appartamento di terzi, della cantina: cantina subalterno 18, muro perimetrale di terrapieno su cortile comune, enti comuni e corridoio comune di accesso alle cantine; salvo altri e come meglio in fatto.

Milano addì **14 aprile 2026**.

F.to **Dr. Roberto Rondinelli** *Avvocato Delegato*

Copia conforme all'originale ex art.174/9 DLgs.196/2003.

Milano addì **14.4.2026**.