



TRIBUNALE DI MILANO  
III Sezione Civile Esecuzioni immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. 119/2024  
promossa contro la società ...

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
Primo esperimento

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.

**Piattaforma: astetelematiche.it**

Referente: Notaio Monica Ray

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott.ssa Trentini del giorno 13 marzo 2025;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA DELLA VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI IN CALCE DESCRITTI**

- 1) La vendita avrà luogo in sette lotti, al prezzo base di seguito per ciascuno indicato unitamente alla relativa offerta minima e, in caso di gara, al relativo rilancio minimo.
- 2)    ° verifica offerte telematiche/gara:            5 febbraio 2026, a partire dalle h. 9.30, un lotto dopo l'altro  
     ° cauzione:    10% del prezzo offerto per ciascuno lotto  
     da versare sul conto corrente intestato        "PROC. ES. RGE 119/2024"  
     individuato con il seguente IBAN:            IT97E0569601636000003758X95  
     indicando, come causale, il numero del lotto per il quale è prestata la cauzione.
- 3) Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare, per ciascun lotto di interesse, l'offerta di acquisto telematica irrevocabile, così come indicato alle lettere E e seguenti del paragrafo "CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA" dell'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso, che si intende qui integralmente ritrascritta anche per le regole generali di gestione delle operazioni di vendita. Unitamente alla documentazione ivi indicata, all'offerta deve essere allegata anche la copia del permesso di soggiorno dell'offerente in corso di validità, ove straniero extracomunitario. I tutorial per la compilazione sono visionabili al link: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>

Con riferimento al bonifico della cauzione, si invita a procedervi con le modalità prescritte con congruo anticipo così che sia effettuato in tempo utile perché all'apertura delle buste la somma risulti già accreditata sul conto della procedura; l'offerta verrà esclusa in caso di impossibilità per il delegato, anche solo per ragioni di malfunzionamento dei sistemi informatici o di ritardi nelle procedure dei flussi bancari, di accertare - all'avvio della verifica delle offerte - l'avvenuto accredito della cauzione.

Il deposito dell'offerta costituisce riconoscimento della conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia e dei relativi allegati nonché dell'ordinanza di vendita ed eventuali successive integrazioni e della documentazione pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche oltre richiamato.

4) L'apertura e la verifica delle offerte telematiche pervenute e, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. e delle indicazioni del GE contenute nell'ordinanza più volte richiamata avverranno nella data indicata al precedente punto 2, esclusivamente tramite contestuale collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche sopra indicato, unico canale per le comunicazioni durante le operazioni d'asta. Il mancato collegamento da parte di uno o più offerenti per qualsiasi causa, anche tecnica, non costituirà motivo di interruzione né sospensione delle procedure di vendita e dell'aggiudicazione.

5) Per ciascun lotto, l'aggiudicatario che non si avvalga della facoltà di subentro nell'eventuale mutuo fondiario del debitore tuttora in corso dovrà versare - mediante i bonifici bancari che dovranno essere accreditati entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza secondo le indicazioni che verranno precisate dal delegato - il saldo del prezzo di acquisto, le spese di trasferimento (che potranno essere quantificate successivamente all'aggiudicazione in base alla tipologia di acquisto ed all'eventuale assoggettamento ad IVA, le spese per la formazione del fascicolo di parte e la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà ammontante indicativamente ad euro 900,00 (in caso di aggiudicazione fino ad euro 100.000,00), euro 1.250,00 (in caso di aggiudicazione fra euro 100.000,00 ed euro 500.000,00) ed euro 1.600,00 (in caso di aggiudicazione oltre euro 500.000,00).

Ai fini del versamento diretto di quanto eventualmente dovuto al Creditore Fondiario, questi è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essergli versata dall'aggiudicatario secondo le indicazioni del GE e le modalità del versamento.

Per ciascun lotto, ove per il saldo del prezzo l'aggiudicatario faccia ricorso a mutuo con garanzia ipotecaria sull'immobile aggiudicato dovrà darne esplicita comunicazione al delegato al più tardi al momento del saldo.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento nei termini prescritti delle somme dovute.

6) Per ciascun lotto, l'aggiudicatario che ne fosse stato privo al momento dell'offerta dovrà richiedere l'attribuzione del codice fiscale italiano e produrne copia al più tardi al momento del saldo del prezzo. Entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, egli dovrà consegnare presso lo Studio del delegato in Milano, via Aurelio Saffi n. 23, i documenti indicati nell'ordinanza di vendita nonché la documentazione attestante il suo stato civile e l'eventuale suo regime patrimoniale e, se straniero extracomunitario, copia dell'eventuale permesso di soggiorno - in corso di validità. In caso di documentazione formata all'estero, la stessa dovrà essere prodotta previa legalizzazione e debitamente tradotta.

Al più tardi al momento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà informare per iscritto il delegato circa le sue intenzioni in merito alla liberazione del bene precisando se intende richiedere che sia effettuata a cura e spese della procedura o se vi rinuncia.

7) Dalle informazioni reperite dal perito e riportate nel relativo elaborato il complesso di cui fanno parte i lotti posti in vendita ed i lotti stessi risultano interessati dalle pratiche edilizie di seguito indicate per ciascun lotto. In merito alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale di quanto posto in vendita si richiamano nel presente avviso le indicazioni rese e gli accertamenti operati dall'esperto; si richiamano altresì gli atti d'obbligo edilizio le cui note di trascrizione si trovano pubblicate unitamente al presente avviso ed alla documentazione infra richiamata.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma, DPR 380/01 e 40, 6° comma, L. 47/1985.

Si dà atto che sono a carico di ciascun aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito, se del caso previa esecuzione dei lavori di ripristino/modifica che fossero necessari.

Relativamente alla situazione condominiale ed agli oneri condominiali si rinvia a quanto indicato dal perito nel relativo elaborato; si richiama - ove applicabile - l'art. 63 disp att. c.c. e che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi presso l'amministrazione condominiale per conoscere gli importi aggiornati a suo carico relativi

all'immobile.

Si rinvia alle perizie dei singoli lotti in merito allo stato di fatto ed occupativo dei beni posti in vendita, precisando che quanto non costituisce bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva, mobili-lavabo, box-doccia, split, porte, placchette dell'impianto elettrico...) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato; forniture che, in tal caso, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Eventuali richieste di visita dovranno essere prenotate sul portale ministeriale successivamente all'esame dell'intera documentazione pubblicata.

## **LOTTO 1^**

### **In Comune di Milano (20125), via Emilio de Marchi n. 46:**

appartamento al piano primo con soggiorno con angolo cottura, studio, camera, due disimpegni e due bagni e box al piano terra, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 143, mappale 99, subalterno 711, piano 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 511,29 e mappale 98, subalterno 703, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq., rendita catastale euro 70,03,

unitamente alla quota indivisa di un sesto sui beni destinati a divenire comuni a seguito delle vendite, in particolare le porzioni identificate con i subalterni 701, 709 e 710 del mappale 98 e con il subalterno 711 del mappale 99.

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: altra proprietà mapp. 96, altra unità immobiliare sub. 712, vano scale comune sub. 710, area comune al mapp. 98 sub. 710 (ex sub. 708), altra proprietà mapp. 138;
- del box: cortile comune al sub. 701, altra unità immobiliare al sub. 704, altra proprietà al mapp. 100, altra unità immobiliare al sub. 702.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima pubblicata unitamente all'ordinanza di vendita ed alle relazioni dello strutturista e del perito sul sito internet [vvp.giustizia.it](http://vvp.giustizia.it) e sui siti indicati dal GE risulta che il lotto è libero da persone.

Riferimenti pratiche edilizie:

- licenza per opere edilizie del 10/01/1939 atti n.180063/29873-1938
- licenza per opere edilizie del 25/03/1954 atti n.11228/4079-1954
- autorizzazione in sanatoria del 30/04/1990 atti n. 174737/113803/86
- denuncia d'inizio attività del 21/02/2011 P.G. 131710/2011
- denuncia d'inizio attività in variante del 08/04/2014 P.G. 238763/2014 (decaduta).

### **Condizioni della vendita del lotto sopra descritto:**

- ° prezzo base: euro 129.000,00
- ° offerta minima: euro 96.750,00
- ° rilanci minimi (in caso di gara): euro 2.000,00

## **LOTTO 2^**

### **In Comune di Milano (20125), via Emilio de Marchi n. 46:**

appartamento al piano primo con disimpegno, soggiorno con angolo cottura, wc, studio, ripostiglio, camera e bagno e box al piano terra, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 143, mappale 99, subalterno 712, piano 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 511,29 e mappale 98, subalterno 704, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq., rendita catastale euro 81,70,

unitamente alla quota indivisa di un sesto sui beni destinati a divenire comuni a seguito delle vendite, in particolare le porzioni identificate con i subalterni 701, 709 e 710 del mappale 98 e con il subalterno 711 del mappale 99.

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: altra proprietà mapp. 96, altra proprietà al mapp. 102, cortile comune al mapp. 98, per due lati vano scale comune sub. 710, altra unità immobiliare sub. 711;
- del box: cortile comune al sub. 701, altra unità immobiliare al sub. 705, altra proprietà al mapp. 100, altra unità immobiliare al sub. 703.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima pubblicata unitamente all'ordinanza di vendita ed alle relazioni dello strutturista e del perito sul sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti indicati dal GE risulta che il lotto è libero da persone.

Riferimenti pratiche edilizie:

- licenza per opere edilizie del 10/01/1939 atti n.180063/29873-1938
- licenza per opere edilizie del 25/03/1954 atti n.11228/4079-1954
- autorizzazione in sanatoria del 30/04/1990 atti n. 174737/113803/86
- denuncia d'inizio attività del 21/02/2011 P.G. 131710/2011
- denuncia d'inizio attività in variante del 08/04/2014 P.G. 238763/2014 (decaduta).

**Condizioni della vendita del lotto sopra descritto:**

- ° prezzo base: euro 158.000,00
- ° offerta minima: euro 118.500,00
- ° rilanci minimi (in caso di gara): euro 2.500,00

**LOTTO 3^**

**In Comune di Milano (20125), via Emilio de Marchi n. 46:**

appartamento al piano secondo con soggiorno con angolo cottura, studio, camera, due disimpegni e due bagni e box al piano terra, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 143, mappale 99, subalterno 713, piano 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 511,29 e mappale 98, subalterno 705, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 36 mq., rendita catastale euro 210,09,

unitamente alla quota indivisa di un sesto sui beni destinati a divenire comuni a seguito delle vendite, in particolare le porzioni identificate con i subalterni 701, 709 e 710 del mappale 98 e con il subalterno 711 del mappale 99.

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: altra proprietà mapp. 96, altra unità immobiliare sub. 714, vano scale comune sub. 710, altra proprietà mapp. 138;
- del box: cortile comune al sub. 701, altra unità immobiliare al sub. 706, altra proprietà al mapp. 102, altra proprietà al mapp. 100, altra unità immobiliare al sub. 704.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima pubblicata unitamente all'ordinanza di vendita ed alle relazioni dello strutturista e del perito sul sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti indicati dal GE risulta che il lotto è libero da persone.

Riferimenti pratiche edilizie:

- licenza per opere edilizie del 10/01/1939 atti n.180063/29873-1938
- licenza per opere edilizie del 25/03/1954 atti n.11228/4079-1954
- autorizzazione in sanatoria del 30/04/1990 atti n. 174737/113803/86
- denuncia d'inizio attività del 21/02/2011 P.G. 131710/2011
- denuncia d'inizio attività in variante del 08/04/2014 P.G. 238763/2014 (decaduta).

**Condizioni della vendita del lotto sopra descritto:**

- ° prezzo base: euro 179.000,00
- ° offerta minima: euro 134.250,00
- ° rilanci minimi (in caso di gara): euro 3.000,00

**LOTTO 4^**

**In Comune di Milano (20125), via Emilio de Marchi n. 46:**

appartamento al piano secondo con disimpegno, soggiorno con angolo cottura, wc, studio, ripostiglio, camera e bagno e box al piano terra, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 143, mappale 99, subalterno 714, piano 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 511,29 e mappale 98, subalterno 706, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq., rendita catastale euro 70,03,

unitamente alla quota indivisa di un sesto sui beni destinati a divenire comuni a seguito delle vendite, in particolare le porzioni identificate con i subalterni 701, 709 e 710 del mappale 98 e con il subalterno 711 del mappale 99.

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: altra proprietà mapp. 96, altra proprietà al mapp. 102, cortile comune al mapp. 98, per due lati, vano scale comune sub. 710, altra unità immobiliare sub. 713;
- del box: altra unità immobiliare al sub. 707, altra proprietà al mapp. 102, altra unità immobiliare al sub. 705, cortile comune al sub. 701.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima pubblicata unitamente all'ordinanza di vendita ed alle relazioni dello strutturista e del perito sul sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti indicati dal GE risulta che il lotto è libero da persone.

Riferimenti pratiche edilizie:

- licenza per opere edilizie del 10/01/1939 atti n.180063/29873-1938
- licenza per opere edilizie del 25/03/1954 atti n.11228/4079-1954
- autorizzazione in sanatoria del 30/04/1990 atti n. 174737/113803/86
- denuncia d'inizio attività del 21/02/2011 P.G. 131710/2011
- denuncia d'inizio attività in variante del 08/04/2014 P.G. 238763/2014 (decaduta).

**Condizioni della vendita del lotto sopra descritto:**

- ° prezzo base: euro 160.000,00
- ° offerta minima: euro 120.000,00
- ° rilanci minimi (in caso di gara): euro 2.500,00

**LOTTO 5^**

**In Comune di Milano (20125), via Emilio de Marchi n. 46:**

appartamento al piano terzo con soggiorno con disimpegno, monolocale con angolo cottura, bagno e terrazzo e box al piano terra, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 143, mappale 99, subalterno 715, piano 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale euro 284,05 e mappale 98, subalterno 707, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 11 mq., rendita catastale euro 64,20,

unitamente alla quota indivisa di un sesto sui beni destinati a divenire comuni a seguito delle vendite, in particolare le porzioni identificate con i subalterni 701, 709 e 710 del mappale 98 e con il subalterno 711 del mappale 99.

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: altra proprietà mapp. 96, altra unità immobiliare sub. 716, vano scale comune sub. 710, altra proprietà mapp. 138;
- del box: altra unità immobiliare al mapp. 99, altra proprietà al mapp. 102, altra unità immobiliare al sub. 706, cortile comune al sub. 701.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima pubblicata unitamente all'ordinanza di vendita ed alle relazioni dello strutturista e del perito sul sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti indicati dal GE risulta che il lotto è libero da persone.

Riferimenti pratiche edilizie:

- licenza per opere edilizie del 10/01/1939 atti n.180063/29873-1938
- licenza per opere edilizie del 25/03/1954 atti n.11228/4079-1954
- autorizzazione in sanatoria del 30/04/1990 atti n. 174737/113803/86
- denuncia d'inizio attività del 21/02/2011 P.G. 131710/2011

- denuncia d'inizio attività in variante del 08/04/2014 P.G. 238763/2014 (decaduta).

**Condizioni della vendita del lotto sopra descritto:**

- ° prezzo base: euro 141.000,00
- ° offerta minima: euro 105.750,00
- ° rilanci minimi (in caso di gara): euro 2.500,00

**LOTTO 6^**

**In Comune di Milano (20125), via Emilio de Marchi n. 46:**

appartamento al piano terzo con soggiorno con disimpegno, monolocale, angolo cottura e bagno e box al piano terra, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 143, mappale 99, subalterno 716, piano 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale euro 340,86 e mappale 98, subalterno 702, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq., rendita catastale euro 75,87,

unitamente alla quota indivisa di un sesto sui beni destinati a divenire comuni a seguito delle vendite, in particolare le porzioni identificate con i subalterni 701, 709 e 710 del mappale 98 e con il subalterno 711 del mappale 99.

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: proprietà mapp. 96, altra proprietà al mapp. 102, cortile comune al mapp. 98, vano scale comune sub. 710, altra unità immobiliare sub. 715;
- del box: cortile comune al sub. 701, altra unità immobiliare al sub. 703, altra proprietà al mapp. 100, locale rifiuti comune al sub. 701.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima pubblicata unitamente all'ordinanza di vendita ed alle relazioni dello strutturista e del perito sul sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti indicati dal GE risulta che il lotto è occupato con contratto di locazione debitamente registrato prima del pignoramento, con prima scadenza al giorno 1/10/2027 e dunque opponibile alla procedura fino al giorno 1/10/2031.

Riferimenti pratiche edilizie:

- licenza per opere edilizie del 10/01/1939 atti n.180063/29873-1938
- licenza per opere edilizie del 25/03/1954 atti n.11228/4079-1954
- autorizzazione in sanatoria del 30/04/1990 atti n. 174737/113803/86
- denuncia d'inizio attività del 21/02/2011 P.G. 131710/2011
- denuncia d'inizio attività in variante del 08/04/2014 P.G. 238763/2014 (decaduta).

**Condizioni della vendita del lotto sopra descritto:**

- ° prezzo base: euro 122.000,00
- ° offerta minima: euro 91.500,00
- ° rilanci minimi (in caso di gara): euro 2.000,00

**LOTTO 7^**

**In Comune di Milano (20122), viale Beatrice d'Este n. 22:**

deposito al piano interrato, confinante da nord in senso orario con corridoio comune ed altre unità immobiliari per i restanti lati ed identificato al Catasto dei Fabbricati al 526, particella 6, subalterno 701, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 5 mq., rendita catastale euro 27,89.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima pubblicata unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione dello strutturista sul sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti indicati dal GE risulta che il lotto è libero da persone e che lo stabile di cui è parte quanto pignorato venne edificato in data anteriore a 1° settembre 1967.

**Condizioni della vendita del lotto sopra descritto:**

- ° prezzo base: euro 5.700,00

- ° offerta minima: euro 4.275,00
- ° rilanci minimi (in caso di gara): euro 500,00

### **Precisazioni finali**

Maggiori informazioni possono essere reperite nei documenti pubblicati sui siti internet, ai quali si rinvia espressamente (precisando che il sequestro trascritto il 30.4.2021 nn. 33049/22922 risulta annotato di cancellazione in data 10.10.2025) e fornite dal custode giudiziario (nominato in persona del delegato - tel.: 02 48029044) e che gli allegati alla perizia - se non pubblicati - sono disponibili presso il delegato, su richiesta.

Milano, 12 novembre 2025

Il Delegato  
Notaio Monica Ray