

Giuseppe Ragusa

Dottore Commercialista e Revisore Legale

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile
R.G. n. 29552/2025
GE Dr. Roberto ANGELINI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nel Giudizio di Divisione Endoesecutivo promosso da **MAIOR SPV S.r.l.**

contro

indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. Lgs 30.06.2003 n. 196

Il Professionista Delegato, Dott. Giuseppe Ragusa, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice Roberto Angelini, in data 15.01.2026, e visto l'art. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **24 GIUGNO 2026 alle ore 15,00** è fissata presso il suo Studio di Milano, Corso Plebisciti, n. 1 **la vendita senza incanto** dell'immobile pignorato - descritto in calce - nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano e meglio descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto, Arch. Nunzia Cacciola, depositata nell'ambito della procedura esecutiva RGE 9/2024 che ha dato origine alla presente causa di divisione - pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di irregolarità e di eventuali oneri e pesi, o qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Intera piena proprietà appartamento sito in Comune di **Pioltello (MI), Piazza Giuseppe Garibaldi, n. 13**, posto al piano quarto composto da tre locali oltre servizi e vano pertinenziale di solaio posto al piano sottotetto (il piano sottotetto non è agibile a causa di un incendio), il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto comune al foglio 9, particella 67, subalterno 17, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 66 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita catastale euro 374,43; indirizzo: Piazza Giuseppe Garibaldi, n. 13; interno 6; Piano 4 - 6.

Coerenze dell'**appartamento**: (come da atto di acquisto): a nord - est con prospetto su beni di cui alla particella 66 e residui beni di cui alla particella 67; a sud - est con residui beni di cui alla particella 67, pianerottolo, vano scale e prospetto su beni di cui alla particella 66; a sud - ovest con prospetto su beni di cui alla particella 66; a nord - ovest con prospetto di cui alla particella 66 e beni di cui alla particella 64.

Coerenze del **solaio**: nord - est corridoio di accesso; a sud - est e nord - ovest con residui beni di cui alla particella 67; a sud - ovest con prospetto su beni di cui alla particella 66.

Provenienza: In forza di atto di acquisto in autentica Notaio Dott. Chianese Valerio in data 29/12/2003 rep nn.53541, trascritto a Milano 2 in data 09/07/1993 ai nn.53227/37369.

Conformità edilizia e urbanistica

Il perito al paragrafo 7. "regolarità edilizia e urbanistica dei beni" attesta che: *Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.*

In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 27/07/1962, si rilevano lievi difformità relativamente alla distribuzione interna dei muri divisorii.

Gli abusi rilevati consistono in:

- 1. inserito un tramezzo nel soggiorno per creare una camera;*
- 2. abbattimento tramezzo tra il soggiorno e la cucina;*
- 3. spostamento di un tramezzo nel bagno per ingrandirlo;*
- 4. costruzione di un muretto basso tra il corridoio e il soggiorno.*

Si rimanda ad una completa lettura della perizia che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Stato occupativo: **l'immobile è libero.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONDIZIONI DELLE OFFERTE

1. la vendita avrà luogo in unico lotto dell'intera piena proprietà (1/1);
2. il prezzo base della vendita senza incanto viene così fissato:
 - euro 52.000,00 (euro cinquantadue/00);
 - **offerta minima euro 39.000,00 (euro trentanove/00);**
3. le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa** presso lo Studio del Professionista Delegato in Milano, Corso Plebisciti, n. 1 **entro le ore 13,00 del giorno 23 giugno 2026. Qualora tale giorno cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**
La busta dovrà contenere la dichiarazione di offerta (con marca da bollo da 16,00 euro), sottoscritta (leggibile e per esteso) dall'offerente e la cauzione.
4. La dichiarazione di offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni e dovrà contenere:
 - i. per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015) il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita.
Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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 del codice civile);
 - ii. per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa;
 - iii. per le **Società**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale;

- iv. in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - v. la dichiarazione deve essere sottoscritta dall'offerente (o, in caso di pluralità di offerenti, da tutti gli stessi con indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare sull'immobile);
 - vi. l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria;
 - vii. l'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita;
 - viii. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad euro 39.000,00 (euro trentanove/00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
 - ix. l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
 - x. alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad un avvocato ex art. 571 c.p.c.
5. Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un **decimo del prezzo proposto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "GIUDIZIO DI DIVISIONE N. R.G. 29552/2025 TRIBUNALE MILANO". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, a pena di inefficacia dell'offerta e, in caso di non aggiudicazione, verrà restituito.
6. In data **24 GIUGNO 2026 alle ore 15,00** presso lo Studio del Professionista Delegato in Milano, Corso Plebisciti, n. 1, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per effettuare la gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. Saranno ritenute inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto 3., le offerte per somme inferiori ad euro 39.000,00 (euro trentanove/00), le offerte non accompagnate dalla prestazione della cauzione. La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:
- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
 - in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo - base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
 - in caso di unica offerta pari o superiore al 75% del prezzo - base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente salvo che non siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base al creditore istante a norma degli art. 588 e ss c.p.c.;
 - qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, il cui rilancio minimo è fissato fin d'ora in **euro 1.000,00 (euro mille/00)**; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente; 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 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. Il Professionista darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.
7. **Entro 120 giorni** dall'aggiudicazione (**il termine è improrogabile e non è soggetto a sospensione feriale**), l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione nonché al professionista delegato l'eventuale

residuo, le spese di trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, la cui quota ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino a Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre ad Euro 100.000,00 e fino ad Euro 500.000,00), ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente al provvedimento di liquidazione del Giudice.

8. **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. Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.
9. la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.
10. ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;
11. se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da consegnare in originale al professionista delegato.
12. All'acquirente potrà essere eventualmente concordata l'assunzione del debito secondo la previsione dell'art. 508 c.p.c.
13. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura esecutiva di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
14. eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura. Si avvisa che non sarà possibile cancellare con il Decreto di Trasferimento la Domanda Giudiziale di Divisione Giudiziale Endoesecutiva del 30/09/2025 e trascritta in data 07.11.2025 presso la Conservatoria di Milano 2 ai nn. 109002/159017 gravante sugli immobili oggetto del presente avviso di vendita;
15. l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura esecutiva;
16. eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di

tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura dalla produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo.

17. L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare (dichiarazione antiriciclaggio) la prova dei pagamenti effettuati a saldo, 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 relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, Dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta (scaricabile cliccando sul seguente link [dichiarazione_antiriciclaggio_aggiudicatario.pdf](#) (giustizia.it) con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni nel termine di cui all'ordinanza di vendita, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione con perdita della cauzione a titolo di multa.

18. Si precisa che per le spese arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art 63, 2° comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice civile att.c.c.: *"Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Il perito al paragrafo 6 fa presente che *"L'immobile al momento del sopralluogo non era amministrato da nessun studio in quanto l'ultimo amministratore si è dimesso."*

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 55,49

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Custode dell'immobile è stato nominato il Professionista Delegato, Dott. Giuseppe Ragusa, che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con l'esecutato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto. Al tal fine quest'ultimi sono invitati ad inoltrare la richiesta di visita al bene tramite il Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> nel dettaglio dell'inserzione, valorizzando il numero di procedura e l'anno della procedura, cliccando sull'icona corrispondente alla data dell'asta sotto indicata (la fotografia dell'immobile è di mera fantasia e non corrisponde a quella dell'immobile in asta) scorrendo la pagina verso il basso e cliccando sul pulsante per la richiesta di prenotazione della visita e compilando l'apposito format. Si consiglia di prenotare non oltre 15 giorni prima della data fissata per la consegna delle offerte.

Ai sensi dell'art. 591bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista

delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c..

Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Per ogni altra informazione si fa riferimento alla delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, nella sezione annunci di www.repubblica.it.

Dott. **Giuseppe Ragusa** con Studio in Milano, Corso Plebisciti n. 1
per informazioni telefoniche tel. 339/7375180 dalle ore 14,30 alle ore 18,00 oppure
tramite e-mail: tribunale@studiorgm.com

Milano, 16 marzo 2026

Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Ragusa