

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE IV

Giudice dott. **Marcello Piscopo**

AVVISO DI VENDITA

Nel giudizio di scioglimento della comunione n **2501/2025 R.G.**, l'avv. Pancrazio Timpano, con Studio in Milano, via San Barnaba n. 30, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c dal Giudice dott. **Marcello Piscopo** alle operazioni di vendita dei sotto indicati immobili con provvedimento emesso in data **12 marzo 2026**, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che si procederà alla vendita dei seguenti immobili di cui al LOTTO UNICO:

in Comune di **Pioltello (MI)**, nel fabbricato avente accesso dalla via **Bolivia n. 20** in località **Seggiano**, unità abitativa (di categoria **A/7**) con giardino di pertinenza che lo circonda, composto al piano terra da ampio ingresso e ripostiglio, camera, cucina, soggiorno e bagno collegata da una scala interna che porta al piano interrato composto da un disimpegno e ripostiglio sottoscala, un bagno, un vano cantina e un vano lavanderia, oltre a due piccoli vani adibiti a vano tecnico e ripostiglio accessibili dal giardino, ed a quattro **C/6** adibiti ad autorimesse e/o depositi:

censiti al catasto dei fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio **9** (nove), mappale **405** (quattrocentocinque), sub. **705** (settecentocinque), via **Bolivia n. snc** piano **T-S1**, categoria **A/7**, classe **4**, consistenza **5,5** vani, superficie catastale totale **115** mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte **113** mq, rendita Euro **667,52**;

- Foglio 9 (nove), mappale 405 (quattrocentoecinqu), sub. 4 (quattro), via Bolivia, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita Euro 80,57;
- Foglio 9 (nove), mappale 405 (quattrocentoecinqu), sub. 5 (cinque), via Bolivia, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita Euro 46,48;
- Foglio 9 (nove), mappale 405 (quattrocentoecinqu), sub. 6 (sei), via Bolivia, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita Euro 46,48;
- Foglio 9 (nove), mappale 405 (quattrocentoecinqu), sub. 701 (settecentoeuno), via Bolivia n. 20, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 8 mq, rendita Euro 24,79;

Confini e coerenze da nord in senso orario dell'unità abitativa al sub. 705: mappale 678 per due tratte, ancora mappale 678.

Coerenze del sub. 4 da nord in senso orario: sub. 705, corsello boxes comune, altra proprietà, di nuovo sub. 705.

Coerenze del sub. 5 da nord in senso orario: terrapieno al sub. 678, mappale 695, stessa proprietà box al sub. 6, corsello comune.

Coerenze del sub. 6 da nord in senso orario: stessa proprietà box al sub. 5, mappale 695, altra proprietà al sub. 7, corsello comune.

Coerenze del sub. 701 da nord in senso orario: altra proprietà al sub. 7, mappale 695, altra proprietà, corsello comune.

Si precisa che viene ceduta altresì la quota proporzionale sulle aree comuni non censibili ai mappali 674 (seicentoseventaquattro) ai mappali 677 (seicentoseventasette) ai mappali 678 (seicentoseventotto) e al foglio 9, mappale 405.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto arch. **Francesca Cortesi** in cui si evince: **“in base alla documentazione in atti, in base alle ulteriori ricerche eseguite dalla scrivente, i beni oggetto di vertenza sono stati edificati su terreno nudo da**

ascendenti degli attuali partecipanti alla comunione che li hanno quindi ricevuti per successione. Come si evince dal primo atto edilizio ovvero la L.E. 24/1973 del 07.02.1973 il fabbricato è stato edificato in base alla licenza presentata...gli intestati e i dati catastali attuali appaiono coerenti...i beni risultavano conformi alle pratiche edilizie visionate ad eccezioni di alcune difformità elencate in perizia”

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO (I ESPERIMENTO)** per il **giorno 26 giugno 2026 alle ore 15,00** presso il suo Studio legale in Milano via San Barnaba n. 30.

Il prezzo base, come stabilito nel provvedimento emesso in data 12 marzo 2026, relativo al **LOTTO UNICO** è fissato in **360,000,00 Euro (trecentosessantamila/00)** inoltre l'indicazione del prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base sino ad $\frac{1}{4}$ di conseguenza **l'offerta minima per la partecipazione all'asta è di Euro 270.000,00 (duecentosettantamila/00).**

Custode dell'immobile pignorato è stata nominato il medesimo delegato che provvederà, tramite anche degli incaricati, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tal fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta sul portale delle vendite pubbliche con congruo anticipo.

A. l'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c – da immettere in busta chiusa ed anonima recante l'indicazione dell'ora e della data fissata per l'apertura della stessa – dovrà essere depositata negli orari di ufficio presso lo Studio in Milano, via San Barnaba 30, **esclusivamente** il **giorno 25 giugno 2026 dalle ore 9 alle ore 12,00.**

L'offerta di acquisto, in carta da bollo (16,00), dovrà a pena di nullità:

- contenere l'indicazione della somma offerta, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di partecipazione (**Euro 270.000,00**);

- contenere i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali –foglio, particella e subalterno);
- contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente la dichiarazione del prezzo offerto;
- identificare l'offerente per le persone fisiche: cognome, nome luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, regime patrimoniale della famiglia o stato libero, esistenza di permesso di soggiorno, (valido o in fase di rinnovo); per le società: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante;

Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato, l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della procura, alla vendita, quindi, senza incanto è ammessa la partecipazione per **PROCURA NOTARILE SOLO SE CONFERITA AD AVVOCATO ex art. 571 c.p.c. (Cass. 8951/2016)**

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare ex art. 583 c.p.c..

Si precisa che:

- la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida;
- il soggetto giuridico dovrà fornire visura camerale aggiornata e verbale autenticato da notaio che attribuisce il potere di acquisto al soggetto intervenuto, che dovrà produrre propria carta di identità valida.

B. Le buste contenenti le offerte, in busta chiusa, dovranno contenere altresì la costituzione della cauzione, che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto e che dovrà essere costituita esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato **“Avv. Timpano Pancrazio R.G. 2501/2025”**.

- C. Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili.
- D. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere sola indicazione:
- nome e cognome del professionista delegato;
 - data e ora della vendita.
- E. Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:
- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
 - le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di $\frac{1}{4}$;
 - le offerte non accompagnate da cauzione prestate con le modalità di cui sopra.
- F. **Sarà posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, il 50% del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà** (ad Euro 697,84 -per l'aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00-; ad Euro 1.046,76 -per aggiudicazioni oltre 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 alla liquidazione del Giudice);
- G. Il delegato fornirà all'aggiudicatario tutta la documentazione presente nel fascicolo della procedura, eventuali ulteriori documenti (non forniti dal perito es. l'atto di provenienza) dovranno essere reperiti direttamente dall'aggiudicatario facendone richiesta ai competenti uffici od al notaio rogante;
- H. Gli immobili come da perizia vengono posti in vendita come liberi;
- I. Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dalle eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

J. Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ di esso, la stessa sarà accolta, salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Qualora siano presentate più offerte, lo scrivente professionista delegato inviterà ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) con offerte in aumento non inferiori ad Euro 10.000,00; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, lo scrivente professionista delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente.

Qualora siano presentate più offerte valide allo stesso prezzo, e non ci siano adesioni all'invito all'asta il delegato disporrà la vendita a favore di colui che avrà presentato per primo la busta.

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima, risulterà inferiore al prezzo a base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso un cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e divulgate sui siti internet così come previste dal provvedimento del Giudice dott. Marcello Piscopo in data 12 marzo 2026 su www.asteimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.idealista.it

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e firma dell'esperto arch. Francesca Cortesi del 17 novembre 2025, che ha visionato i titoli edilizi abilitativi (licenza edilizia n. 24/73 del 07/02/1973 prot. 3183; Concessione Edilizia n. 54/1998 del 15/05/1998 prot 14832; Denuncia inizio attività del 14/12/1998 prot. 36533; Concessione Edilizia n. 17/00 del 26/02/2000 prot. 6565; Concessione Edilizia n. 63/00 del 20/12/2000 prot 37574/40658; Denuncia inizio attività n. 75/02 del 23/04/2002 prot 13448), la perizia deve esser consultata dall'offerente sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/> ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, o qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si avvisa altresì, che tutte le attività, le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria, o avanti al giudice o dal cancelliere o dal giudice saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il proprio studio ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Si precisa che, ai sensi di legge, chi acquista, anche all'asta è tenuto solidalmente a rispondere all'amministratore del condominio per le spese dell'anno in corso alla data del trasferimento e dell'anno precedente e si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Si segnala che **"TUTTI" (tranne il debitore) possono partecipare alle vendite giudiziarie. Non occorre l'assistenza di un professionista. Ogni**

immobile è stimato da un perito del Tribunale. La vendita non è gravata da oneri notarili o di mediazione.

avv. Pancrazio Timpano,
via San Barnaba 30, 20122 Milano
tel.: 02 45480569 fax 02 36565472
cell: 338.45.19.611

Per informazioni:

da Lunedì a Venerdì dalle 9,00 alle 19
email: studiolegaletimpano@gmail.com

Milano, 24 marzo 2026

Il professionista delegato

Avv. Pancrazio Timpano

