

**TRIBUNALE DI MILANO**

**TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI**

**N. 1825/2016 R.G.E.**

**GIUDICE DOTT. ROBERTO ANGELINI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, con studio in Milano, via Marcello Malpighi n. 4, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **martedì 14 luglio 2026** alle **ore 09:30** presso il proprio studio di Milano, via Marcello Malpighi n. 4 si terrà la **vendita senza incanto** in un unico lotto, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui si trova, il tutto descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato Arch. Flavia Maria Buonaiuto, pubblica e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> che rappresenta, unitamente agli allegati, parte integrante del presente avviso ed alle quali interamente si rimanda per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, di eventuali difformità e di eventuali atti di asservimento urbanistico, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive, passive ed eventuali, anche ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001 oltre successive integrazioni e modificazioni, delle quali, qualora ne ricorrano i presupposti, il futuro aggiudicatario potrà avvalersi, della **piena**

**proprietà** della seguente unità immobiliare sita in **Milano**, nel complesso condominiale di **via Francesco Ingegnoli n. 25** e precisamente:

unità immobiliare al piano quinto composto da due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano interrato, il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **276**, particella **291**, subalterno **15**, via Francesco Ingegnoli n. 25 piano S1-5, zona censuaria 2, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 67, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 67, rendita **Euro 522,91**.

Si evidenzia che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili da cucina, mobili e lavabo, split, porte, placchette impianto elettrico, lampade da parete e da muro) potrebbe non essere disponibile al momento dell'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

### **RICOSTRUZIONE IPOTECARIA**

L'immobile in oggetto risulta attualmente in ditta alla debitrice esecutata (madre) per la quota di **4/6** ed ai due debitori esecutati (figli), per la quota di **1/6** ciascuno, giusta dichiarazione di successione in morte, rispettivamente, del marito e del padre (già titolare della quota di 3/6), trascritta il 21 maggio 2012 ai nn. 18539/25529 (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "1");

**Si evidenzia che ad oggi non risulta trascritta l'accettazione di eredità in relazione alla suindicata devoluzione.**

Si evidenzia tuttavia che i medesimi soggetti hanno posto in essere un atto dispositivo, avente ad oggetto altra unità immobiliare, trascritto presso la

Conservatoria di Registri Immobiliari di Milano “1” il 23 dicembre 2022 ai nn. 100193/70202.

L’immobile risulta altresì gravato da **fondo patrimoniale** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano “1” il 3 agosto 1993 ai nn. 29522/20404 in virtù di atto ricevuto dal Notaio Lucio Mottola di Paderno Dugnano il 22 luglio 2003 rep. 119383/4662;

Il fondo era stato costituito dall’attuale debitrice, oggi titolare della quota di 4/6 (all’epoca titolare della quota di 3/6) e dal di lei coniuge in regime di comunione legale (all’epoca titolare della residua quota di 3/6).

Ai fini della verifica delle condizioni di cui all’art. 171 c.c. il sottoscritto professionista delegato evidenzia l’attuale assenza di figli minori e l’intervenuto decesso del coniuge (all’epoca titolare della residua quota di 3/6) avvenuto il 12 gennaio 2011.

Tale formalità non potrà essere ordinata di cancellazione ai sensi dell’art. 586 c.p.c. con l’emanando decreto di trasferimento.

In relazione alla conformità urbanistica, edilizia e catastale dei beni, alla presenza di atti di asservimento urbanistici e convenzioni edilizie nonché alla presenza di titoli di occupazione opponibili all’aggiudicatario si richiama integralmente la relazione di stima in atti a firma dell’esperto stimatore arch. Flavia Maria Buonaiuto, alla cui consultazione integrale il presente avviso rimanda evidenziando che in sede di presentazione d’offerta l’offerente dovrà rendere dichiarazione relativa alla conoscenza integrale della relazione di stima e dei relativi allegati, dichiarando altresì di essere pienamente edotto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili ivi descritti.

**Richieste di visita:** per visionare l'unità immobiliare i soggetti interessati dovranno obbligatoriamente prenotare la visita sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <http://pvp.giustizia.it> cliccando sull'apposito link "prenota visita immobile" inserito nella pagina dedicata alla procedura espropriativa 1825 dell'anno 2016.

Ogni eventuale informazione potrà comunque essere richiesta al sottoscritto professionista delegato, nominato altresì custode giudiziario del bene, ai riferimenti telefonici 3335887864/3333432835 oppure all'indirizzo email [alfonso.martucci@yahoo.it](mailto:alfonso.martucci@yahoo.it)

\*\*\*

**Prezzo Base Euro 292.000,00**

**Offerta Minima Euro 219.000,00**

**Rialzo minimo in casa di gara Euro 4.000,00**

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare i concorrenti dovranno presentare offerta di acquisto in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Milano, via Marcello Malpighi n. 4, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 del giorno **lunedì 13 luglio 2026**.

All'esterno della busta chiusa andranno annotati, ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c., il nome di chi materialmente provvede alla presentazione, il nome del Giudice dell'esecuzione e la data fissata per la vendita.

La busta dovrà contenere, a pena di inefficacia:

**1. offerta irrevocabile d'acquisto** – sulla quale andrà applicata una marca da bollo da Euro 16,00 – con l'indicazione della procedura in oggetto (N. 1825/2016 R.G.E.) e delle generalità complete del soggetto offerente; nell'offerta d'acquisto andrà anche espressamente indicato di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati e di essere pertanto edotti in relazione allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile al momento della vendita;

Se l'offerente è persona fisica occorrerà indicare nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile, con allegate fotocopie di carta d'identità e codice fiscale, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi e renda la dichiarazione prevista dall'art. 170 c.c.

Se l'offerente è persona giuridica occorrerà indicare la denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA oltre alle generalità complete del legale rappresentante con allegata visura camerale **aggiornata al mese di giugno 2026** da cui risultino i poteri ovvero procura notarile che giustifichi detti poteri.

Se l'offerta è fatta in nome e per conto di un minore andrà inserita all'interno della busta chiusa anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa soltanto se il mandato viene conferito ad un avvocato (art. 571 comma I c.p.c.).

**2.** il prezzo che si intende offrire, che andrà espressamente indicato nell'offerta d'acquisto e che potrà anche essere di **importo inferiore** rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto **(e quindi di importo non inferiore rispetto alla c.d. offerta minima)**

**3. la cauzione** in misura non inferiore al **10%** del prezzo offerto che dovrà essere costituita mediante assegno circolare Non Trasferibile intestato “Tribunale di Milano – RGE 1825/2016” che andrà inserito all’interno della busta.

Il giorno **martedì 14 luglio 2026** alle **ore 09:30** rimane pertanto fissata la convocazione delle parti, del creditore procedente, dei creditori iscritti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi dell’art. 572 c.p.c.

Qualora sia presentata una unica offerta pari o superiore al valore dell’immobile stabilito nell’ordinanza di vendita, la stessa sarà senz’altro accolta.

Qualora sia presentata una unica offerta, inferiore rispetto al prezzo stabilito nell’ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui siano presentate più offerte valide il sottoscritto professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull’offerta più alta, allorché sia trascorso un minuto dall’ultima offerta senza che ne segua un’altra maggiore, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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 state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta una offerta pari al

valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il bene pignorato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 590 c.p.c.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso ne presuppone la conoscenza integrale in particolare per quanto riguarda il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento che andranno versate entro **120 giorni** dall'aggiudicazione mediante due distinti bonifici (con causali saldo prezzo e spese di trasferimento) da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (c.d. dichiarazione dell'aggiudicatario in relazione agli obblighi "antiriciclaggio").

Il termine assegnato per il pagamento è da considerarsi perentorio, non prorogabile, non soggetto alla sospensione feriale e si applica anche alla consegna al delegato della dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c., cosicché, se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa;

**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 (nonché referente della procedura).

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

Si ricorda che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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, per 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 non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio recapito sito in Milano, via Marcello Malpighi n. 4 ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, previo appuntamento.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto alla vendita senza incanto mediante le seguenti modalità:

-pubblicazione sul portale vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

-pubblicazione sui quotidiani La Repubblica edizione Milano, Corriere della Sera edizione Lombardia, Vivi Milano;

-pubblicazione sui siti web: [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
[www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)  
<https://milano.repubblica.it> [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Milano, lì 11 maggio 2026

f.to avv.to Alfonso Martucci, professionista delegato