

*Istanza n. 4 al Giudice Delegato per l'autorizzazione a vendere i beni immobili in  
Magliolo di proprietà della procedura*

**STUDIO LEGALE DAFFAN**

VIA DELLA GUASTALLA, 15 - 20122 MILANO

TEL. 025456867 - FAX 0255190047

E.MAIL: STUDIO@STUDIODAFFAN.IT

**TRIBUNALE DI MILANO**

Sez. 2<sup>^</sup> - Concorsuale

L.G. **431/2025** del 22 luglio 2025

**“Salvatori Luciano S.n.c.”**

**“Angelo Salvatori”**

**“Daniele Piero Salvatori”**

**“Roberto Salvatori”**

G.D. dott.ssa **Rosa Grippo**

Curatore: **avv. Paolo Daffan**

**Contributo unificato pagato parzialmente in data 8 aprile 2026**

Ill.mo signor Giudice Delegato

**premessato che**

- con sentenza n. 544/2025 il Tribunale di Milano dichiarava l'apertura della Liquidazione Giudiziale di Salvatori Luciano S.n.c., nominando Giudice Delegato la dott.ssa Rosa Grippo e lo scrivente curatore;

- con la stessa sentenza il Tribunale di Milano dichiarava l'apertura della liquidazione giudiziale dei soci illimitatamente responsabili:

- 1) Angelo Salvatori (SLVNGL51R02D038V) nato a Correzzana (MI) il 2 ottobre 1951 e residente a Cesano Boscone in via Grandi 12, già socio amministratore della società in Liquidazione Giudiziale;
- 2) Daniele Piero Salvatori (SVLDLP57D13F205J) nato a Milano (MI) il 13 aprile 1957 e residente a Corsico in via Colombo n° 17, già socio amministratore della società in Liquidazione Giudiziale;



- 3) Roberto Salvatori (SLVRRRT49E27F205Q) nato a Milano (MI) il 27 maggio 1949 e residente a Corsico in via Colombo n° 17, già socio amministratore e attuale liquidatore della società in Liquidazione Giudiziale.

Nel programma di liquidazione approvato dalla S.V. Ill.ma in data 12 dicembre 2025 lo scrivente ha precisato quanto segue: *“La società non risulta proprietaria di beni immobili e, pertanto, nessuna attività dovrà esser svolta dalla Procedura in relazione agli aspetti indicati.*

*I singoli soci, al contrario, sono proprietari di alcune quote di immobili in particolare:*

i) Il Sig. Angelo Salvatori è proprietario delle seguenti quote di immobili:

- 1) *Proprietà per 167/1000 dell'immobile sito nel Comune di Magliolo (SV) in Via Inavecchia piano S1-T-1, identificato al Catasto terreni al foglio 14, particella n. 306, subalterno 2. Categoria A/3, Classe U, 9,5 vani, rendita € 809,55;*
- 2) *Proprietà per 167/1000 dell'immobile sito nel Comune di Magliolo (SV) in Via Inavecchia piano S1, identificato al Catasto terreni al foglio 14, particella n. 306, subalterno 1. Categoria c/6, Classe U, consistenza 31 m<sup>2</sup>, rendita € 88,06;*
- 3) *Proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni dell'immobile sito nel comune di Magliolo (SV), identificato al catasto terreni al foglio 14 particella 231, partita 1768. Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,65 Lire 3.186/ agrario Euro 3,29 Lire 6.372/ Particella con qualità: PRATO ARBOR di classe 2 (cfr. doc. n. 9).*

ii) Il Sig. Roberto Salvatori è proprietario per ½ dell'immobile sito nel Comune di CESANO BOSCONI (C565) (MI), Via della Libertà SNC Piano S2, identificato al catasto al Foglio 7, Particella 493, Subalterno 86 (cfr. doc. n. 10).

*La Curatela con raccomandate del 4 dicembre 2025 ha invitato i comproprietari degli immobili suindicati a formulare delle offerte per l'acquisto delle quote dei sig.ri Salvatori.*

*In assenza di un loro riscontro entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, lo scrivente intende intraprendere un giudizio di divisione dei beni. Giudizio necessario per procedere successivamente alla vendita competitiva delle quote di proprietà dei sig.ri Salvatori (cfr. docc. nn. 11 e 12)” (cfr. doc. n. 1).*



Ha dato riscontro alle raccomandate suindicate l'Avv. Giovanni Bianco, che ha manifestato:

- in nome e per conto dei signori Luciano, Aurelio, Marcello, Marina Cordaro e della signora Marta Cuca, la disponibilità a presentare un'offerta per l'acquisto della quota di competenza del sig. Angelo Salvatori della nuda proprietà degli immobili in Magliolo (SV), meglio descritti in precedenza, per € **40.000,00** complessivi, riservandosi di indicare in fase di offerta chi effettuerà l'acquisto. A tal fine ha allegato una perizia dell'Ing. Daniele Manetta che ha valutato gli immobili di Magliolo suindicati per un valore complessivo di euro 350.000,00 (trecentocinquantamila);
- in nome e per conto della sig.ra Blanca Leal Moreno la disponibilità ad acquistare la quota di ½ di competenza del sig. Roberto Salvatori della proprietà del box di Cesano Boscone per € **6.500,00**, avuto riguardo ad una valutazione complessiva del box di € 15.000,00 (cfr. docc. nn. 2, 3 e 4).

Lo scrivente, al fine di verificare l'adeguatezza dei corrispettivi offerti, su autorizzazione del Giudice Delegato dell'1 aprile 2026, ha nominato l'arch. Carlo Cuppini di Milano al fine di redigere dei pareri di congruità e determinare l'eventuale prezzo base in caso di vendita competitiva.

L'arch. Carlo Cuppini ha redatto il parere di congruità nel quale ha valutato gli immobili come segue:

- 1) Catasto fabbricati Comune di Magliolo (SV) via Inavecchia PS1-T-1 fg. 14 part. 306 sub. 2 Cat. A/3 sup. cat. Totale mq 260 € 260.000,00
- 2) Catasto fabbricati Comune di Magliolo (SV) via Inavecchia PS1 fg. 14 part. 306 sub. 1 Cat. C/6 sup. cat. Totale mq 32 € 16.000,00
- 3) Catasto terreni Comune di Magliolo (SV) fg. 14 part. 231 PRATO ARBR sup. 3186 mq € 73.300,00

Il valore totale dei suindicati immobili è dunque di € 349.320,00. Il valore della quota di nuda proprietà dei cespiti suindicati in capo al sig. Angelo Salvatori è di € 37.902,00, pertanto secondo l'Arch. Cuppini la proposta di acquisto per € 40.000,00 risulta congrua.

Il valore dell'autorimessa sita in Cesano Boscone: Cat. C/6 (Autorimessa), fg. 7 part. 493 sub. 86 Piano S2, sup. cat. mq 16 è stato identificato dall'Arch. Cuppini in € 17.600,00. L'Architetto ritiene che l'offerta di € 6.500,00 per il 50% di proprietà sia



potenzialmente leggermente bassa, ma occorre considerare che vendere la quota di 1/2 non sia cosa semplice né immediata (cfr. doc. n. 5).

Lo scrivente proverà a chiedere la formalizzazione di una proposta di acquisto leggermente più alta. Ritiene, però, come sottolineato dall'Arch. Cuppini che la vendita per € 6.500,00 risulterebbe comunque conveniente per la procedura.

Avendo ottenuto il parere di congruità, lo scrivente ha chiesto ai comproprietari degli immobili di formalizzare le offerte irrevocabili di acquisto, versando la relativa cauzione.

Hanno trasmesso la proposta irrevocabile di acquisto i sig.ri Aurelio, Luciano, Marcello Cordaro, la sig.ra Marina Cordaro e la sig.ra Marta Cuca, i quali hanno offerto € 40.000,00 per l'acquisto della nuda proprietà delle quote degli immobili di Magliolo suindicati, versando a titolo di cauzione € 4.000,00 sul conto corrente intestato alla procedura (cfr. docc. nn. 6, 7 e 8)

Si chiede, pertanto, di procedere alla vendita delle quote di comproprietà degli immobili suindicati con le seguenti modalità:

1) pubblicazione di annunci sul PVP e sui seguenti siti internet: *casa.it*, *idealista.it*, *bakeca.it*, per sollecitare la presentazione di offerte irrevocabili di acquisto delle quote degli immobili suindicate per importi superiori a quelli offerti;

2) in caso di assenza di ulteriori offerte, decorsi 30 giorni dalla pubblicazione, vendita delle quote ai comproprietari degli immobili suindicati per i corrispettivi offerti;

3) in caso di presentazione di ulteriori offerte irrevocabili esperimento di una gara tra i medesimi con modalità conformi alle indicazioni fornite da codesta sezione.

Si precisa che nell'eventualità n. 3 lo scrivente chiederà l'ausilio di un commissionario per la vendita in modalità telematica a seguito di apposita autorizzazione del Giudice Delegato.

Si precisa, inoltre, che le quote di comproprietà sono gravate dall'ipoteca iscritta in data 27 marzo 2015 (immobili di proprietà del sig. Angelo Salvatori). Ipoteca della quale lo scrivente chiederà al Giudice Delegato, all'esito della procedura, l'ordine di cancellazione ex art. 173 CCII (cfr. doc. nn. 9).

Tutto ciò premesso, lo scrivente

**CHIEDE**



che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la Curatela a dare inizio alle procedure di vendita dei seguenti beni immobili:

- A) Nuda proprietà per 167/1000 dell'immobile sito nel Comune di Magliolo (SV), Via Inavecchia piano S1-T-1, Catasto terreni foglio 14, particella 306, sub. 2, cat. A/3;
- B) Nuda proprietà per 167/1000 dell'immobile sito nel Comune di Magliolo (SV), Via Inavecchia piano S1, Catasto terreni foglio 14, particella 306, sub. 1, cat. C/6;
- C) Nuda proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni dell'immobile sito nel Comune di Magliolo (SV), Catasto terreni foglio 14, particella 231, partita 1768;

alle seguenti condizioni:

- 1) pubblicazione di annunci sul PVP e sui seguenti siti internet: *casa.it*, *idealista.it*, *bakeca.it*, per sollecitare la presentazione di offerte irrevocabili di acquisto delle quote degli immobili suindicate per corrispettivi superiori a quelli offerti;
- 2) in caso di assenza di ulteriori offerte, decorsi 30 giorni dalla pubblicazione, vendita delle quote ai comproprietari degli immobili suindicati per i corrispettivi delle offerte già ricevute;
- 3) in caso di presentazione di ulteriori offerte irrevocabili esperimento di una gara tra i medesimi con modalità conformi alle indicazioni fornite da codesta sezione.

Si allegano:

- 1. Programma di liquidazione;
- 2. Riscontro Avv. Bianco per sig.ri Cordaro e Cuca;
- 3. Riscontro Avv. Bianco per sig.ra Blanca Leal Moreno;
- 4. Perizia Ing. Daniela Manetta sugli immobili di Magliolo;
- 5. Parere congruità Arch. Cuppini;
- 6. Proposta irrevocabile di acquisto;
- 7. Versamento cauzione;
- 8. Copia documenti identità sig.ri Cordaro e Cuca;
- 9. Visura ipocatastale Angelo Salvatori.



Con osservanza,  
Milano, 22 maggio 2026

IL CURATORE  
Avv. Paolo Daffan

