

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI MILANO**

*Sezione Ottava Civile – Ufficio del Giudice Tutelare
Dr.ssa Maria Rita Cordova – R.G. n. 10805/2024*

oooOOOooo

**AVVISO DI VENDITA
(22 SETTEMBRE ORE 15.30)**

* * * *

La sottoscritta Avv. Annalisa Ciaramella, professionista incaricato dal Tribunale di Milano, Sezione Ottava Civile – Ufficio Tutela per le operazioni preliminari di vendita dell'immobile di seguito descritto,

AVVISA CHE

1. il giorno **22 SETTEMBRE 2026 alle ore 15.30 in Milano, Corso Magenta n. 63**, presso il proprio Studio, si procederà alla gara tra gli offerenti ed alla deliberazione sulle offerte di acquisto;
2. la vendita avrà luogo in un unico lotto;
3. il prezzo base e minimo della vendita è fissato in euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila/00);
4. **le offerte d'acquisto, irrevocabili, potranno essere presentate fino alle ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita in Milano, Corso Magenta n. 63** presso lo Studio del professionista incaricato, Avv. Annalisa Ciaramella.

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa all'esterno della quale dovrà essere indicata la dicitura "offerta d'acquisto proc. Tribunale di Milano R.G. n. 10805/2024" e il nome del professionista incaricato "Avv. Annalisa Ciaramella".

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

in comune di 20154 MILANO, VIA LODOVICO CASTELVETRO n. 5

LOTTO UNICO: Appartamento al piano terzo senza ascensore di 80 mq composto da tre locali più servizi, con annessa cantina al piano cantinato.

Composizione: ingresso, sulla sinistra soggiorno, corridoio che apre su bagno, camera da letto, cucina con piccolo balcone.

Contraddistinto come segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Milano al foglio 261, particella 356, subalterno 19, piano 3-S1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita € 371,85.

COERENZE/CONFINI dell'appartamento (con riferimento alla planimetria generale del condominio) da un lato condominio di Via Castelvetro n. 7, da altro lato appartamento n. 9 di proprietà di altra ditta, da altro lato ancora vano scala comune e prospetto su cortile comune; per la cantina (con riferimento alla planimetria generale del condominio) da un lato corridoio comune, da altro lato cantina n. 3 di proprietà di altra ditta, da altro lato ancora cortile comune, da ultimo lato cantina n. 1 di proprietà di altra ditta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile in Lotto Unico è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Con riferimento alla **conformità catastale** non sono state evidenziate difformità.

L'**attestato di prestazione energetica** (APE) è in fase di predisposizione.

Lo stato occupativo dell'immobile è libero con consegna delle chiavi ed immissione nel possesso al rogito.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo) e non potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, 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 del bene; ogni spesa necessaria all'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

B) Il prezzo base e minimo per le offerte è fissato in quello sopra indicato.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista incaricato alla vendita.

D) Le spese notarili, di registrazione, di trascrizione, voltura, eventuale IVA, altre imposte (ad eccezione di quelle per legge a carico del venditore) altri oneri e diritti (ad esempio relazione ventennale per gli immobili, accatastamento del lotto, ecc.) per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà, oltre alla metà del compenso spettante al professionista incaricato, sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

MODALITA' DELLA VENDITA

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte d'acquisto.

F) Ogni offerente, esclusi i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo Studio del professionista incaricato **una busta chiusa** contenente:

- l'offerta d'acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 (centoventi) giorni in bollo da € 16,00 (euro sedici/00);

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Procedimento R.G. n. 10805/2024" per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione che sarà trattata in caso di rifiuto di perfezionamento dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra le altre cose, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA, il regime patrimoniale esistente tra i coniugi nel caso di persona coniugata (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). Inoltre, per l'offerta presentata in nome e per conto di una società occorrerà produrre, in udienza, certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità con evidenza della costituzione societaria e dei poteri conferiti all'offerente per l'udienza. E ancora, per l'offerta presentata in nome e per conto di un minore occorrerà inserire nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

G) L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito e se è inferiore al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) In sede di convocazione degli offerenti saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame;

H1) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;

H2) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesione 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;

H3) le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 5.000,00 (cinquemila/00) per l'unico lotto;

Allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato in via provvisoria all'ultimo offerente.

Al termine della gara si provvederà alla restituzione della cauzione a coloro che non saranno risultati aggiudicatari.

L'aggiudicazione a favore del miglior offerente verrà dichiarata dal professionista incaricato in via provvisoria, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione ed all'autorizzazione da parte del Giudice Tutelare una volta verificata la sussistenza di tutte le condizioni a favore del soggetto beneficiario della procedura di Tutela.

L'aggiudicazione definitiva verrà comunicata all'aggiudicatario dal professionista incaricato, sentito il Giudice Tutelare, entro 10 (dieci) giorni dall'udienza di adunanza degli offerenti.

In caso di mancata aggiudicazione definitiva il professionista incaricato provvederà alla restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione; in tal caso, nulla sarà dovuto all'aggiudicatario provvisorio per il mancato perfezionamento dell'atto di compravendita;

I) L'aggiudicatario definitivo dovrà despositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'acconto delle spese necessarie per il trasferimento; sarà il professionista incaricato a comunicare tali importi all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione definitiva, detratto l'importo versato a titolo di cauzione.

Il termine per il deposito del saldo prezzo è fissato in 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista incaricato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) L'aggiudicatario definitivo potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà dare esplicita comunicazione in tal senso al professionista incaricato.

K) Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al professionista incaricato.

L) Si precisa che, come indicato nel provvedimento di nomina del professionista incaricato, **la presente procedura di vendita si interromperà** qualora, in qualsiasi momento precedente la comparizione delle parti davanti al Notaio per la formalizzazione della vendita in favore dell'aggiudicatario, sopraggiunga la morte del beneficiario con la conseguente cessazione dei poteri dell'ads, senza diritti di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti o degli aggiudicatari; in tal caso, sarà compito del professionista incaricato restituire, senza ritardo a ciascun offerente, ivi compreso l'eventuale aggiudicatario, tutte le somme versate, senza corresponsione di interessi, previa autorizzazione in tal senso del Giudice Tutelare e senza che dall'esperimento della procedura qui disciplinata, ivi compresa l'aggiudicazione all'esito delle attività sopra descritte, possa derivare alcuna obbligazione di contrarre in capo agli eredi del beneficiario e, correlativamente, alcun diritto a favore di chi sia risultato aggiudicatario dell'immobile.

ATTO NOTARILE

M) La stipula dell'atto notarile di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo presso il Notaio che verrà indicato dall'aggiudicatario o, in subordine, dal Giudice Tutelare.

All'atto di vendita dovranno essere allegati:

- ove necessario, il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, in originale, unitamente alla copia dei documenti d'identità e le dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000;

- l'attestazione circa la ricezione da parte del professionista incaricato delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al professionista incaricato come sopra indicato oltre spese generali e accessori di legge;
- la documentazione relativa al versamento dell'intero prezzo da parte dell'aggiudicatario.

VISITE

N) Le visite dell'immobile potranno essere concordate con il professionista incaricato Avv. Annalisa Ciaramella inviando richiesta - almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la gara - all'e.mail avvocato.ciaramella@gmail.com o contattando il numero 02/00684732.

PUBBLICITA'

O) Del presente avviso verrà effettuata pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui seguenti ulteriori:

- www.trovoaste.corriere.it
- www.trovocasa.corriere.it
- www.immobiliare.it
- www.entietribunali.it
- www.aste.immobiliare.it
- www.milano.repubblica.it
- www.annunci.repubblica.it

Ed ancora, pubblicazione su Corriere della Sera ed. Lombardia e La Repubblica ed. Lombardia, oltre all'apposizione, in prossimità del vano d'ingresso dell'immobile e qualora non vi siano limitazioni in tal senso nel Regolamento del Condominio, di un cartello recante la scritta "Vendesi – Vendita Giudiziaria" con la sola composizione dell'immobile ed i riferimenti del professionista delegato.

Milano, 15 giugno 2026.

Il professionista incaricato
Avv. Annalisa Ciaramella