

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
SEZIONE VIII CIVILE  
VOLONTARIA GIURISDIZIONE  
GIUDICE TUTELARE DOTT.SSA MARIA RITA CORDOVA  
R.G. 3978/2025 V.G.

---

## SECONDO AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

---

La sottoscritta Avv. Greta Gardoni, con studio in 20124 – Milano (MI), Piazza della Repubblica n. 32, professionista incaricato per le operazioni di vendita della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto, giusto provvedimento di nomina del Giudice Tutelare Dott.ssa Maria Rita Cordova, nell'ambito della presente procedura di amministrazione di sostegno R.G. 3978/2025 V.G. – Tribunale di Milano Volontaria Giurisdizione

VISTI

- L'ordinanza del Giudice Tutelare del 16-18.02.2026
- La perizia redatta dall'ing. Massimiliano Grassi
- Il decreto di accoglimento n. cronol. 11054/2026 del 20.05.2026 RG n. 3978/2025 -2, a mezzo del quale è stata autorizzata una riduzione del 15% sul valore di perizia

**AVVISA**

della vendita degli immobili in calce descritti

**PER IL GIORNO 23 SETTEMBRE 2026 alle ore 09.30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI:**

- 1) il giorno 23 SETTEMBRE 2026 ore 09:30 in 20124 – Milano (MI) Piazza della Repubblica n. 32 (o in altro locale che sarà eventualmente comunicato con congruo anticipo) 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 **€. 204.000,00 (duecentoquattromila/00)**;
- 4) La cauzione deve essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- 5) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa, presso lo studio dell'Avv. Greta Gardoni, sito in 20124 Milano (MI), Piazza della Repubblica n. 32, **previo appuntamento, dalle ore 09:30 alle ore 13:00 dei giorni 21 e 22 SETTEMBRE 2026, e comunque entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 22 SETTEMBRE 2026.**

### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**LOTTO UNICO – piena proprietà**

Unità immobiliare sita in **Comune di San Donato Milanese (MI) Via Giuseppe Di Vittorio n. 52**, appartamento al piano quarto dello stabile, attualmente ad uso residenziale, composta da due camere da letto, un locale soggiorno, un locale cucina, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno/ingresso e due balconi, oltre ad un vano cantina posto al piano S1 ed un vano di solaio al piano nono.

Gli immobili risultano essere identificati al catastato fabbricati del Comune di San Donato Milanese, come segue: foglio 27, particella 119, subalterno 63, zona censuaria 2, categoria A3, classe 4, consistenza 5 vani Via Giuseppe Di Vittorio n. 52 scala 3 piano S1-4-9 Rendita: €. 516,46.

Coerenze dell'appartamento: a nord-est appartamento 371 e vano scala; a sud-est area comune; a sud-ovest appartamenti 366-367; a nord -ovest area comune.

Coerenze del solaio: a nord est solaio 338, a sud est corridoio, a sud ovest solaio 371, a nord ovest area comune.

Coerenze della cantina: a nord-est: area comune; a sud-est: cantina 371; a sud-ovest: corridoio; a nord-ovest: corridoio.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**Disponibilità del bene:** L'immobile è libero da persone.

Si fa espresso richiamo a quanto descritto e valutato nell'elaborato tecnico a firma dell'Ing. Massimiliano Grassi, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di San Donato Milanese Via Di Vittorio 52  
Ditta "La Forluna" - Soc. Coop. r.l. sede Milano  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

N. 370 Scheda N. c-024434

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 1 MAR 1971  
PROT. N° 438

Completata dal Geometra  
Giuseppe ROSIO  
Incarico all'atto del Geometra n. 5113  
della Provincia di MILANO  
data 1 MAR 1971  
Firma: [Firma]

**CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

La vendita avrà luogo in un unico lotto alle seguenti condizioni:

- **Prezzo base: € 204.000,00 (duecentoquattromila/00);**
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.
- **Rilancio minimo di gara: € 4.000,00= (euro quattromila/00)**
- **Referente della procedura:** Avv. Greta Gardoni

La vendita dell'immobile è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A) L' immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella **perizia redatta dallo stimatore, Ing. Massimiliano Grassi, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.** Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
- B) 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). Non potrà essere revocata per alcun motivo: a titolo esemplificativo, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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 dei beni; ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'aggiudicatario.
- C) Il prezzo base e minimo per le offerte è fissato in quello sopra indicato.
- D) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista incaricato.
- E) Le spese notarili, di registrazione, trascrizione, voltura, eventuale IVA, altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, 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.
- F) **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate PREVIO APPUNTAMENTO dalle 09.30 alle 13.00 dei giorni 21 e 22 SETTEMBRE 2026, e comunque entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 22 SETTEMBRE 2026, in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Greta Gardoni in 20124 - Milano (MI), Piazza della Repubblica n. 32.**
- G) 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 di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
  - un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "PROC. AMM. SOST. R.G. 3978/2025" per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto di perfezionamento dell'acquisto da parte dell'offerente;
  - l'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto, con l'offerta, certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente presente alle operazioni di vendita; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- H) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- I) Alla data e all'ora sopra fissate per la deliberazione sulle offerte saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame;
- 1) in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
  - 2) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente 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.
  - 3) **le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 4.000,00= (euro quattromila/00)**
  - 4) allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile e aggiudicato in via provvisoria all'ultimo offerente.
  - 5) Al termine della gara si provvederà alla restituzione della cauzione a coloro che non saranno risultati aggiudicatari.
- L) L'aggiudicazione a favore del migliore 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 alla autorizzazione da parte del Giudice, una volta verificata la sussistenza di tutte le condizioni a favore del soggetto beneficiario della procedura di Tutela.
- M) L'aggiudicazione definitiva verrà comunicata all'aggiudicatario dal professionista incaricato, sentito il Giudice Tutelare, entro dieci giorni dall'avvenuta apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto.
- N) In caso di mancata aggiudicazione definitiva, per decisione del Giudice, l'aggiudicatario avrà diritto soltanto alla restituzione dell'intera somma fino a quel momento versata per l'acquisto immobiliare, senza corresponsione di interessi e senza poter altro pretendere a qualsiasi titolo.

**SALDO PREZZO e SPESE**

O) L'aggiudicatario dovrà depositare **ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE DI 60 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE** sul conto corrente della procedura le seguenti somme:

- **il residuo prezzo** di aggiudicazione,
- **le spese necessarie per il trasferimento incombenti sull'aggiudicazione**, che verranno indicate allo stesso in base alla tipologia di acquisto,
- **metà del compenso spettante al professionista delegato**, come previsto dal D.M. 15/10/2015 n. 227, oltre spese generali e accessori di legge.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, la quantificazione precisa dei suddetti importi.

Nello stesso termine di **60 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE** dovrà essere consegnata al professionista incaricato la ricevuta dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo e dell'acconto delle spese.

La stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio che verrà indicato dall'aggiudicatario o, in difetto, dal giudice tutelare.

L'aggiudicatario definitivo potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista incaricato.

P) Il Giudice Tutelare può sospendere in ogni fase la presente procedura di vendita per qualsiasi motivo, senza diritti di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. L'incarico potrà essere revocato e la conseguente procedura di selezione dell'acquirente e di formazione del prezzo potrà essere interrotta con decreto del Giudice Tutelare, che potrà essere emesso fino al momento della comparizione dell'amministratore di sostegno e dell'aggiudicatario davanti al Notaio incaricato per la vendita; in tal caso l'aggiudicatario avrà diritto soltanto alla restituzione dell'intera somma fino a quel momento versata per l'acquisto immobiliare, senza corresponsione di interessi e senza poter altro pretendere a qualsiasi titolo; a tale restituzione dovrà provvedere il professionista delegato nel più breve tempo possibile e comunque entro 10 giorni dalla comunicazione del decreto del Giudice Tutelare che dichiarerà l'interruzione della procedura; la procedura si considererà automaticamente interrotta, con le conseguenze come sopra stabilite, in caso di decesso del Beneficiario, prima della comparizione dell'amministratore di sostegno e dell'aggiudicatario davanti al Notaio per il rogito, essendo inteso che il presente incarico al professionista delegato ed il verbale di aggiudicazione provvisoria non producono alcun effetto giuridico e, in particolare, non fanno sorgere alcuna obbligazione a contrarre a carico del Beneficiario; in questi casi le spese (pubblicità, compenso del professionista delegato e simili) della procedura rimarranno a carico del Beneficiario.

## ATTO NOTARILE

La stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà, successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio che verrà indicato dall'aggiudicatario o, in difetto, dal giudice tutelare.

## VISITE AL CESPITE

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni e richiedere la visione del compendio (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/>).

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

---

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei documenti pubblicati e allegati al presente avviso di vendita.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 15 giugno 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Avv. Greta Gardoni