

STUDIO LEGALE
AVVOCATO CATERINA SANTORO
VIA AUGUSTO ANFOSSI N. 36
20135 MILANO
TEL FAX 025513984 CELL 3334157035
MAIL avvocatocaterinasantoro@gmail.com
PEC caterina.santoro@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE CIVILE OTTAVA VOLONTARIA GIURISDIZIONE
UFFICIO DEL GIUDICE TUTELARE
DOTT.SSA CRISTINABASSI
RG N. 12359/2024

PRIMO AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
(ASTA 21 OTTOBRE 2026 ore 12,00 LOTTO 1)

La sottoscritta Avv. Caterina Santoro, professionista incaricata dal Tribunale di Milano Sezione Civile Ottava - Tutela per le operazioni di vendita della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto giusto provvedimento di nomina del Giudice Tutelare Dott.ssa Cristina Bassi nell'ambito della presente procedura di amministrazione di sostegno RG 12359/2024 V.G. Tribunale di Milano Volontaria Giurisdizione.

VISTI

L'ordinanza del Giudice Tutelare del 11.5.2026
la perizia redatta dall'Architetto Giada Agosti

AVVISA

I- il giorno **21 ottobre 2026 alle ore 12,00 in Milano Via Augusto Anfossi n. 36** presso il proprio studio si procederà alla gara tra gli offerenti ed alla deliberazione sulle offerte di acquisto;

II- la vendita avrà luogo in unico lotto;

III- **il prezzo base e minimo della vendita è fissato in euro 58.500,00;**

IV- le offerte di acquisto, irrevocabili, potranno essere presentate in busta chiusa fino alle ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita in Milano Via Augusto Anfossi n. 36 presso lo studio del professionista incaricato Avv. Caterina Santoro previo appuntamento;

le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa all'esterno della quale dovrà essere indicata la dicitura: "offerta di acquisto Proc. RG 12359/2024" oltre all'indicazione del professionista incaricato Avv. Caterina Santoro il giorno di consegna e l'ora.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di MILANO Viale Certosa, 107

Appartamento ad uso abitazione e cantina posto al 2° piano senza ascensore di MQ 40 catastalmente identificato al **foglio 180, particella 444, sub 11**, cat. A/4, cl. 5, vani 3,0 r.c. 356,36.

composizione:

ingresso/ disimpegno, wc , cucinotto sulla zona giorno e camera matrimoniale , balcone.

Riscaldamento e acqua calda autonomo.

MODULARIO
F. - Cat. S. F. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

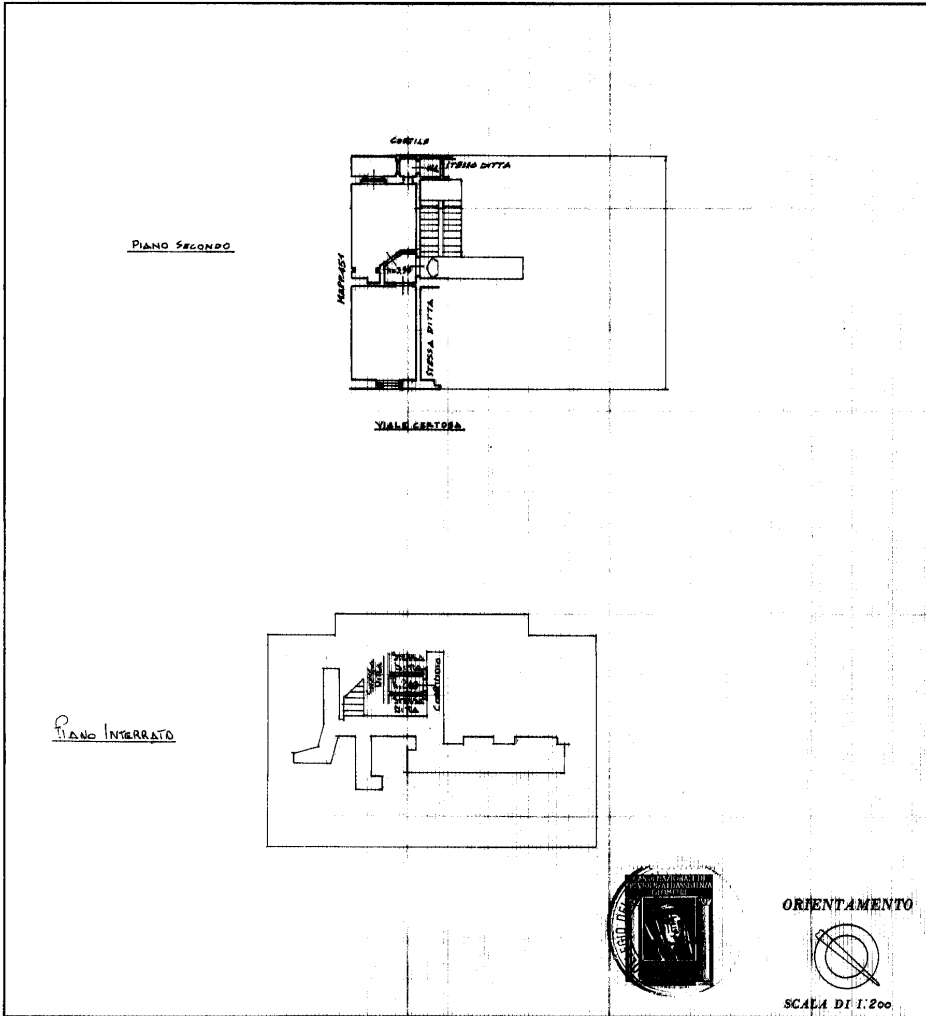
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1960, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via CERTOSA N. 107
Ditta "STO-SEA" CON SEDE IN GHEMME PROP. PRINETTI-CASTELLETTI PIERO FU. CARLO U.S.F.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° <u>16805</u>	PARTITA <u>39071</u> FOGLIO <u>180</u> MAPPA <u>44</u> SECTORE <u>11</u> PLOT <u>201</u> NUOVO SUB
-------------------------------	---

Compilata dal _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de _____
della Provincia di _____

DATA 16-11-1978

Firma: _____

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2026 - Comune di MILANO(F205) - < Foglio 180 - Particella 444 - Subalterno 11 >
VIALE CERTOSA n. 107 Piano 2

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile è disciplinata dalle seguenti condizioni:

l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, **Architetto Giada Agosti** (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiama quanto segue “ *sono state rilevate delle difformità che andranno verificate con il decreto salva casa e sanate*” -

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, 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 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.

D) 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 professionista incaricato, sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

STATO OCCUPATIVO:

Libero è libero di persone-

MODALITA' DELLA VENDITA

E) Entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista incaricato una busta chiusa contenete:

- offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da euro 16,00);

-un assegno **CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** intestato alla “**V.G. N 12359/2024**” 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 le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulta la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

H.1) 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 ;

H.2) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore 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;

H.3) **le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.300,00;**

H.4) allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato in via provvisoria all'ultimo offerente;

H.5) al termine della gara si provvederà alla restituzione della cauzione a coloro che non saranno risultati aggiudicatari.

I) 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 alla autorizzazione da parte del Giudice Tutelare, una volta verificata la sussistenza di tutte le condizioni a favore del soggetto beneficiario della procedura di Tutela;

I.1) l'aggiudicazione definitiva verrà comunicata all'aggiudicatario dal professionista incaricato, sentito il Giudice Tutelare, entro 10 giorni dall'udienza di adunata degli offerenti;

I.2) In caso di mancata aggiudicazione definitiva, si provvederà alla restituzione della cauzione, nulla sarà dovuto in tal caso all'aggiudicatario provvisorio per il mancato perfezionamento dell'atto di compravendita;

SALDO PREZZO E SPESE

I.3) l'aggiudicatario definitivo dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'acconto delle spese necessarie per il trasferimento, importi che il professionista incaricato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, detratto l'importo versato a titolo di cauzione, **il termine per il deposito del saldo prezzo è fissato in 60 giorni dall'aggiudicazione**; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista incaricato la ricevuta dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo e dell'acconto delle spese .

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

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

N) Si precisa che, come indicato nel provvedimento di nomina del professionista incaricato, 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 o aggiudicatari.

O) 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, 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 G.T., 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

P) 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 se non può essere indicato dal G.T.

All'atto di vendita dovranno essere allegati:

- ove necessario. 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 di 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 da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo.

VISITE

Q) Le visite dell'immobile potranno essere concordate con il professionista incaricato Avv. Caterina Santoro Cell 3334157035 o mail avvocatocaterinasantoro@gmail.com inviando richiesta almeno 15 giorni prima della data fissata per la gara.

PUBBLICITA'

Del presente avviso verrà effettuata pubblicità:

- sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it
- sul portale www.immobiliare.it
- sul portale www.entitribunali.kataweb.it
- sul portale www.aste.immobiliare.it
- sul portale www.milano.repubblica.it
- sul portale www.annunci.repubblica.it (sez immobiliare)

Sulle pagine delle edizioni regionali lombarde, destinate alle vendite dei Tribunali del distretto della Corte D'Appello di Milano, quotidiano la Repubblica e con l'apposizione in prossimità del vano di ingresso dell'immobile di un cartello recante la scritta vendesi.

Milano li 11.6.2026

Il professionista incaricato
Avv. Caterina Santoro