

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI
NN. 63/2025 + 649/2025 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 alle operazioni di vendita dei cespiti immobiliari in appresso descritti, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nominato altresì custode giudiziario in sostituzione del debitore ex art. 559 comma II c.p.c.

AVVISA

che il giorno **martedì 6 ottobre 2026 alle ore 10:00** 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, 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, il tutto descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto nominato arch. Luigi Costantino Ambrosino, 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 alla quale interamente si rimanda per la verifica di eventuali difformità, di eventuali atti di asservimento urbanistico e per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato posto in vendita, costituito dalla **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari, insistenti nell'edificio condominiale sito in **Trezzo sull'Adda (Milano), via Palmiro Togliatti n. 19** e precisamente:

a. unità immobiliare al piano terzo composta da soggiorno con ingresso a vista, locale cucina/pranzo, disimpegno, due camere due bagni oltre due balconi con annesso ampio vano di **cantina** al piano interrato, il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 7, particella **15**, subalterno **701**, via Palmiro Togliatti n. 11 piano S1/3, categoria **A/2**, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale mq 109, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 106, rendita **Euro 553,90**;

b. box autorimessa al piano terra, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 7, particella **15**, subalterno **702**, via Palmiro Togliatti n. 1 piano T, categoria **C/6**, classe 3, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16, rendita **Euro 56,19**.

Si segnala 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 all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Conformità urbanistica e catastale: 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 opponibile



all'aggiudicatario si richiama integralmente la relazione di stima in atti a firma dell'esperto stimatore arch. Luigi Costantino Ambrosino, 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; ai fini di una immediata evidenza di quanto riportato in relazione di stima si indica che <<...l'unità immobiliare costituisce porzione di un fabbricato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 176/74 prot. 9560 del 27/12/1974 e successive varianti n. 6/78 prot. 10769 rilasciata in data 21/01/1978 e n. 145/76 prot. 3298 del 15/10/1980 con dichiarazione di abitabilità rilasciata il 22/10/1980...>>; in relazione alla regolarità edilizia <<...al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme all'assetto originariamente assentito dalle pratiche edilizie, ad eccezione di due modifiche interne consistenti nella formazione di un unico locale cucina pranzo (attraverso la rimozione di un tramezzo divisorio tra i due locali e chiusura di un vano porta oltre alla rimozione di un piccolo tramezzo del locale soggiorno per apertura maggiore sull'ingresso, così come da planimetria dello stato di fatto); tali modifiche, pur non contrastando con regolamento igienico/edilizio, necessitano comunque di regolarizzazione attraverso una partica a sanatoria (tipo C.I.L.A. tardiva) con relativo pagamento di sanzione amministrativa...>> in relazione alla conformità catastale ed ai costi stimati per la regolarizzazione /adeguamento <<...costi tecnici professionali per pratica edilizia a sanatoria Euro 4.000 comprensivo di spese amministrative, sanzione ed oneri di legge), oltre DOCFA per aggiornamento della scheda



planimetrica Euro 1.000,00 (comprensivo di spese amministrative ed oneri di legge) per un totale di Euro 5.000,00.

Provenienza: si evidenzia che la quota di 2/4 (due quarti) delle due unità immobiliari oggetto di vendita è pervenuta in capo ai due attuali debitori eseguiti, per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno, in virtù di dichiarazione di successione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano “2” il 16 settembre 2009 ai nn. 122.476/77.934 per la quale, ad oggi, **non risulta trascritta accettazione tacita di eredità;** la residua quota di 2/4 (due quarti) era pervenuta ad uno dei due debitori eseguiti in virtù di **atto ultravventennale** di assegnazione a socio di cooperativa edilizia.

Spese condominiali: nella relazione di stima vengono indicate le spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2025/2026 (consuntivo) in Euro 1.286,00

Stato occupativo: l’immobile risulta occupato dal debitore eseguito.

Richieste di visita: per visionare le unità immobiliari 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 63 dell’anno 2025.

Ogni 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



Prezzo Base Euro 153.000,00

Offerta Minima Euro 114.750,00

Rialzo minimo in casa di gara Euro 2.500,00

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare i concorrenti dovranno presentare offerta di acquisto in busta chiusa presso lo studio del delegato in Milano, via Marcello Malpighi n. 4, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 del giorno **lunedì 5 ottobre 2026**.

All'esterno della busta chiusa saranno annotati, al momento del deposito dell'offerta d'acquisto a cura dello scrivente professionista delegato, il nome di chi materialmente provvede al deposito, 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 (R.G.E. 63/2025), 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, stato civile, riferimento telefonico ed indirizzo email al quale si richiederà di ricevere le successive informazioni



relative alla procedura, 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 settembre 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 in copia autentica.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa soltanto se il mandato viene conferito ad un avvocato a mezzo di procura notarile.

2. il prezzo d'acquisto offerto, 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 **(importo indicato nella c.d. offerta minima)**;

3. assegno circolare non trasferibile intestato “Tribunale di Milano RGE 63/2025” a titolo di cauzione, che dovrà essere di un importo pari o superiore al **10%** del prezzo offerto;

Il giorno **martedì 6 ottobre 2026** alle **ore 10:00** 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 prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta.



Qualora sia presentata una unica offerta, pari all'offerta minima, 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 gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con rialzi minimi pari ad Euro 2.500,00 ciascuno; l'immobile **sarà assegnato in favore del soggetto che, durante la gara, avrà offerto il prezzo maggiore** allorché sia trascorso un minuto dal tale offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore.

Nel caso in cui siano presentate più offerte valide ed, avviando la gara, non pervengano rialzi nel minuto concesso, l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo d'acquisto maggiore.

Parimenti, nel caso in cui siano presentate più offerte valide al medesimo prezzo ed, avviando la gara, non pervengano rialzi nel minuto concesso, l'immobile sarà aggiudicato in favore di chi avrà cronologicamente depositato la busta chiusa per primo.

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.

In conformità all'art. 585 comma ultimo comma c.p.c., 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:

- 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 www.immobiliare.it
www.aste.immobiliare.it www.trovocasa.corriere.it www.trovoaste.it
<https://milano.repubblica.it> www.astalegale.net

Milano, lì 21 giugno 2026

f.to avv.to Alfonso Martucci, professionista delegato

