

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE QUARTA CIVILE

N. 35672/2021 R.G.

GIUDICE DOTT. MARCELLO PISCOPO

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 ex art. 591 *bis* c.p.c. nominato altresì custode giudiziario dei cespiti immobiliari in seguito descritti, oggetto della procedura divisionale in epigrafe indicata, introdotta con domanda di divisione giudiziale trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano “2” il 18 ottobre 2021 ai nn. 99084/146038, formalità che non verrà ordinata di cancellazione con il decreto di trasferimento, dovendosi la pubblicazione dello stesso considerarsi naturale definizione della medesima

AVVISA

che il giorno **martedì 27 ottobre 2026** alle **ore 10:30** 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. Paolo Delfino, 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** del seguente **compendio immobiliare**, sito in Comune di **Linate (Milano)**, frazione Pagliera, avente accesso da **via Piemonte ai civici 24/26** e composto da due edifici ovvero una villa singola posta in adiacenza ad un edificio bifamiliare, con cortile comune al foglio 14 mappale 264 e area cortilizia in proprietà esclusiva all'immobile in appresso descritto di cui al foglio 14, mappale 259, subalterno 701.

L'identificazione catastale delle unità immobiliari che compongono l'intero comparto edilizio è la seguente:

1. foglio **14**, mappale **259**, subalterno **701**, via Piemonte n. 24 piano T/S1, categoria **A/7**, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 93, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 93, rendita Euro 284,05 (abitazione piano terra e cantina);
2. foglio **14**, particella **259**, subalterno **702**, via Piemonte n. 26 piano T, categoria **A/7**, classe 1, consistenza 2 vani, rendita Euro 113,62 (porzione piano terra rialzato);

3. foglio **14**, particella **259**, subalterno **703**, via Piemonte n. 26 piano 1, categoria **A/7**, classe 1, consistenza 2 vani, rendita Euro 113,62 (porzione piano primo);
4. foglio **14**, particella **259**, subalterno **704**, via Piemonte n. 26 piano S1, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 10 mq, superficie catastale totale mq 14, rendita Euro 16,53 (porzione piano primo sottostrada);
5. foglio **14**, particella **259**, subalterno **705**, via Piemonte n. 26 piano 2, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 6 mq, superficie catastale 7 mq, rendita Euro 7,75 (porzione piano secondo sottotetto);
6. foglio **14**, particella **264**, subalterno **701**, via Piemonte n. 26 piano T, categoria **A/7**, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 72 mq, rendita Euro 280,18 (appartamento piano terra rialzato);
7. foglio **14**, particella **264**, subalterno **702**, via Piemonte n. 26 piano 1, categoria **A/7**, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 76 mq, rendita Euro 280,18 (appartamento piano primo);
8. foglio **14**, particella **264**, subalterno **703**, via Piemonte n. 26 piano S1, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 61 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita Euro 100,81 (box piano primo sottostrada);
9. foglio **14**, particella **264**, subalterno **704**, via Piemonte n. 26 piano T-1-2-S1 (bene comune non censibile);
10. foglio **14**, particella **264**, subalterno **705**, via Piemonte n. 26 piano 2, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 39 mq, superficie catastale 40 mq, rendita Euro 50,35 (piano secondo sottotetto).

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. Paolo Delfino, 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'intero compendio immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, di seguito elencati, che si riferiscono alla costruzione di due edifici ed una villetta singola posta in adiacenza ad un edificio bifamiliare, costruiti negli anni 1962 e 1967:

- Pratica n. 52/1962 - costruzione di casa di civile abitazione;
- Pratica n. 22/b/1962 - costruzione recinzione;
- Certificato di abitabilità del 17 novembre 1963;
- Pratica n. 37/1967 – ampliamento di casa di civile abitazione;
- Pratica n.177/1967 - costruzione di casa di civile abitazione e recinzione;
- Pratica n. 4904/1986 condono Legge 47/1985;

A seguito di verifica edilizia, nel 2024, con protocollo 38224/2024, è stata presentata segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36-bis del DPR 380/01 a firma dell'arch. Michel Del Gaudio per Interventi realizzati in parziale difformità e/o assenza di autorizzazione, con la

quale le parti hanno completamente regolarizzato dal punto di vista urbanistico ed edilizio, l'intero compendio immobiliare a cui ha fatto seguito l'aggiornamento catastale dell'intero compendio immobiliare.

Sulla scorta di quanto sopra il CTU nominato può confermare la regolarità edilizia dell'intero compendio.

L'intero compendio immobiliare è pervenuto agli attuali comproprietari in virtù delle seguenti formalità, tutte trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "2":

1. dichiarazione di successione trascritta il 30 gennaio 1986 ai nn. 10583/13023;
2. dichiarazione di successione trascritta il 4 dicembre 2001 ai nn. 134031/83334;
3. dichiarazione di successione trascritta il 27 novembre 2020 ai nn. 75608/119108.

Non risultano trascritte accettazioni espresse/tacite di eredità.

Richieste di visita: per visionare il compendio immobiliare 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 n. 35672 dell'anno 2021.

Ogni informazione potrà comunque essere richiesta al sottoscritto professionista delegato, nominato altresì custode giudiziario del bene, ai

riferimenti telefonici 3335887864/3333432835 oppure all'indirizzo e-mail alfonso.martucci@yahoo.it

Prezzo Base Euro 530.000,00

Offerta Minima Euro 397.500,00

Rialzo minimo in casa di gara Euro 5.000,00

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita gli offerenti 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 26 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 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. 35671/2021), 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 e-mail al quale si richiedere 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 ottobre 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 RG 35672/2021” a titolo di cauzione, che dovrà essere di un importo pari o superiore al **10%** del prezzo offerto;

Il giorno **martedì 27 ottobre 2026** alle **ore 10:30** rimane pertanto fissata la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Qualora sia presentata una sola offerta non inferiore di un quarto al prezzo a base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente.

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 **60 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 www.aste.immobiliare.it www.immobiliare.it
www.idealista.it

Milano, lì 21 giugno 2026

f.to avv.to Alfonso Martucci, professionista delegato