

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE QUARTA CIVILE
GIUDICE DOTT.SSA LAURA BRAMBILLA

Nella causa civile R.G. 20910/2023

VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto Avv. Michaela Pradella,

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice dott.ssa Laura Brambilla in data 22 gennaio 2026;
- vista la perizia dell'Arch. Anita Temellini in data 5.11.2024;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
Euro 578.000,00
offerta minima Euro 433.500,00
Rilancio minimo Euro 5.000,00
- 3) In data **14 maggio 2026 alle ore 9:30**, presso lo studio del delegato in Milano, Via Cappuccio 16, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo – si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art.573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice, in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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;
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore

dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

- 4) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Cappuccio 16, unicamente il giorno 13 maggio 2026 dalle ore 9.30 ed entro le ore 13.00.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della Sezione Quarta Civile del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 433.500,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima;**
- **la cauzione**, per un importo che **non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto** dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. R.G. 20910/2023 TRIBUNALE DI MILANO**".

- 5) Entro e non oltre il termine di **giorni 60** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante bonifici alle coordinate che verranno comunicate dal delegato le seguenti somme:
- **il saldo del prezzo di acquisto;**
 - **la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227;
 - **le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.
- Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- 6) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
- 7) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

in Milano (MI) Via P. Sottocorno 5/A

- appartamento sito al piano terzo di un edificio residenziale di quattro piani, costituito da tre locali, oltre cucina, servizi, ripostiglio e annessa cantina al piano seminterrato.

Il tutto, identificato al NCEU del predetto Comune come segue:

dati identificativi appartamento: **foglio 393, particella 205, subalterno 726**

dati classamento: **Cat. A/4, classe 4, cons.4,5 vani, Rendita €453,19**

ubicazione: Via P. Sottocorno 5/A, p.3

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: a nord corridoio comune, ad est con proprietà di terzi, a sud con cortile comune e ad ovest con cantina proprietà di terzi e corridoio comune.

Dati identificativi cantina: **foglio 393, particella 205, subalterno 727**

Dati classamento: **Cat. C/2, classe 10, cons.8 mq, Rendita €33,05**

Ubicazione: Via P. Sottocorno 5/A, p. S1

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: a nord corridoio comune, ad est con proprietà di terzi, a sud con cortile comune e ad ovest con cantina proprietà di terzi e corridoio comune.

Gli attuali subalterni derivano dalla variazione dell'11.12.2023 pratica n.MI0495121 in atti dall'11.12.2023 per divisione – diversa distribuzione degli spazi interni (n.495121.1/2023).

Conformità catastale, urbanistica e edilizia: l'immobile è stato costruito in epoca anteriore al primo settembre 1967 e successivamente a tale data, non sono state apportate allo stesso, modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi, ad eccezione delle opere interne con realizzazione di bagno per le quali è stata presentata al Comune di Milano CILA in sanatoria, pratica SUE n. DIEPLM81H48D122V-05062025-1749 in data 20 giugno 2025 protocollo 0330877, tra l'altro regolarizzando la precedente pratica n.MI0495121 del 11.12.2023 (citata nella CTU).

L'immobile, a seguito della sanatoria del 20 giugno 2025 è pienamente conforme ai sopra citati titoli edilizi e alle norme urbanistiche e pertanto, è regolare dal punto di vista urbanistico – edilizio.

Certificazioni energetiche: attestato di prestazione energetica identificato al Catasto Energetico al codice identificativo 1514600930626 valido fino al 25.2.2036, classe energetica F, EP gl, nren 124.80 kWh/mq anno.

Certificazioni di conformità degli impianti: non presenti.

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato da uno dei proprietari e non essendovi titoli opponibili alla procedura è posto in vendita libero.

Non sono presenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il delegato alla vendita

Avv. Michaela Pradella
Tel. 02.89096987
studiogallizia4@cappuccio16.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima pubblicate sul portale delle vendite pubbliche.

Milano, 27 febbraio 2026
Avv. Michaela Pradella