TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE QUARTA CIVILE

GIUDICE DOTT.SSA LAURA BRAMBILLA

Nella causa civile R.G. 15975/2023

VENDITA SENZA INCANTO

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

La sottoscritta Avv. Michaela Pradella,
-vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice dott.ssa Laura Brambilla in data 3 settembre 2026;
-vista la perizia dell'Arch. Diego Emilio Fiore in data 21 giugno 2025;
-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 372.000,00
   offerta minima Euro 279.000,00
   Rilancio minimo Euro 5.000,00
3) In data **28 gennaio 2027 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 27 gennaio 2027 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 279.000,00 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. 15975/2023 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 Trasimeno 22/8

- appartamento sito al piano sesto di un fabbricato residenziale, costituito da ingresso, soggiorno/sala da pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, vano ripostiglio, doppi servizi, due ampi balconi angolari e annesso vano cantina al piano terra. Box auto in corpo di fabbrica isolato posto al piano interrato.

Il tutto, identificato al catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

dati identificativi appartamento: **foglio 87, particella 142, subalterno 28**

dati classamento: **Cat. A/3, classe 4, cons.6 vani, Rendita €805,67**

ubicazione: Via Trasimeno 22/8, p.6, scala 1, int.11

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: Via Trasimeno, corsello box, giardino comune, pianerottolo e vano scala comuni, appartamento di proprietà di terzi.

- vano cantina posto al piano terra

Identificata al catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

dati identificativi vano cantina: **foglio 87, particella 142, sub.16**
dati classamento: **Cat. C/2, classe 11, consistenza 6 mq, rendita €34,40**
Ubicazione: Via Trasimeno 22/8, p. T, scala 1, int.11
Coerenze della cantina, da nord in senso orario: cantina di proprietà di terzi, giardino comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune.
- box auto al piano interrato
Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune come segue:
dati identificativi box auto: **foglio 87, particella 142, sub.141**
dati classamento: **Cat. C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita €75,87**
Ubicazione: Via Trasimeno 22/8, p.S1, int.11
Coerenze del box auto, da nord in senso orario: box auto di proprietà di terzi, corsello comune, box di proprietà di terzi su due lati.

Vincoli ed oneri

- iscrizioni: ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 in data 18.12.2023 ai nn.88315/13966 che sarà oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario.

Pratiche edilizie:

- concessione edilizia n.605 del 3.9.1987 – atti n.310126/588/86 per costruzione di un immobile di cinque e sei piani fuori terra ad uso residenziale più piano interrato ad uso cantine e box di pertinenza dell'edificio. Concessione volturata al n.20 del 17.2.1988;
- concessione edilizia in variante n.656 del 12.6.1991 relativa a porzioni comuni del fabbricato e dei prospetti, non relativa alla distribuzione interna e la consistenza degli immobili oggetto di concessione;
- presa d'Atto per Agibilità n.1/1997 in data 24.2.1997 – atti n.310126/588/86 con la quale il Comune di Milano ha autorizzato l'abitabilità del complesso residenziale

Conformità edilizia: gli immobili sono sostanzialmente conformi, con esclusione di minime variazioni dimensioni di alcuni locali. Tali difformità non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella casistica di cui all'art.34 bis, commi 1 e 1 bis, D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.L. n.69/2024 (pag.15 della perizia)

Conformità catastale: le unità immobiliari sono conformi rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali presentate in data 6.4.1989, pertanto si attesta la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto rilevato (pag.15 della perizia)

Certificazioni energetiche: attestato di prestazione energetica identificato al Catasto Energetico al codice identificativo 1514604871326 valido fino al 29.10.2036, classe energetica E, EP gl, nren 153.02 kWh/mq anno.

Certificazioni di conformità degli impianti: non presenti.

Stato occupativo: l'immobile è posto in vendita libero.

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, 12 novembre 2026
Avv. Michaela Pradella