

dr.ssa Margherita Degrassi  
Piazza Castello n. 5  
20121 Milano  
Tel. 0286465051 – Fax 0286465035  
e-mail: [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net)  
pec: [margherita.degrassi@odcecmilano.it](mailto:margherita.degrassi@odcecmilano.it)

Repubblica Italiana  
TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione IV Civile  
R.G. n. 3970/2024  
Giudice dott. FEDERICO SALMERI

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**NUOVA PUBBLICITA'**

La sottoscritta dr.ssa Margherita Degrassi, con studio in Milano, piazza Castello n. 5, e-mail [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net), pec: [margherita.degrassi@odcecmilano.it](mailto:margherita.degrassi@odcecmilano.it) professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto della procedura suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice Unico del 27/06/2025;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

della **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **LOTTO UNICO**.
- 2) Il **prezzo base** è di **€ 349.066,02=** (trecentoquarantanove mila secentosessantasei/02); **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così ***l'offerta minima in € 261.799,52=*** (duecentosessantunomila settecentonovantanove/52);
- 3) Ogni offerente dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) **l'offerta di acquisto**, in busta chiusa ed anonima, nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì) e **comunque non oltre le ore 13,00 del giorno 02 MARZO 2026**.
- 4) L'offerta di acquisto, munita di bollo e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere tra l'altro:
  - l'indicazione del prezzo offerto;
  - l'indicazione del bene per il quale l'offerta è formulata;
  - le complete generalità dell'offerente: se persona fisica cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza anagrafica, stato civile; 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 denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri

conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica; in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

Nella busta dovrà essere inserita la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero del rappresentante legale della società, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

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 potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

5) L'offerente dovrà contestualmente prestare **cauzione** inserendo nella busta un assegno circolare non trasferibile intestato a "**R.G. n. 3970/2024**", il cui importo non potrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso lo stesso non diventi aggiudicatario.

6) **Le offerte di acquisto sono irrevocabili** sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni.

7) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

8) In data **03 MARZO 2026 alle ore 15,00**, innanzi al professionista delegato dott.ssa Margherita Degrassi presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 5, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni 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.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 5.000,00=.**

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne seguia un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede, in ogni caso, la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

- L'aggiudicatario, **delegato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al **professionista** il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nonché le spese necessarie per il trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Si precisa che ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

### **Si precisa quanto segue:**

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della

normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/185 e successive modificazioni ed integrazioni).

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).

La vendita forzata 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.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

- b) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato.
- c) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.
- d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali. Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..
- e) 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.
- f) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura sono il custode ed il professionista delegato.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO N. 1

#### **MILANO (MI), VIALE TIBALDI N. 15:**

Piena proprietà di appartamento posto al piano terzo, composto da cucina, camera matrimoniale, camera singola, bagno e soggiorno e cantina al piano seminterrato, censito nel catasto fabbricati del Comune di Milano al foglio 522, particella 487, sub. 49, zona censuaria 2, piano 3-S1, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4, rendita € 475,14.

Coerenze da Nord in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune, vano scala, appartamento 29, viale Tibaldi, appartamento 27;

della cantina: corridoio comune, cantina 21, viale Tibaldi, cantina 23.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**Provenienza:**

- atto di compravendita del 11 luglio 1994 rep. n. 115398/9163 a rogito Notaio Massimo Mezzanotte, trascritto in data 4 agosto 1994 ai nn. 31410/20811 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1;
- atto accettazione di eredità del 18/11/2025 rep. n. 34734/ racc. n. 30073, Notaio Letterio Claudio Scordo, trascritto in data 25/11/2025 ai nn. 60323/84551, presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1.

**Attestato di Prestazione energetica:** L’immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato – Geom. Sabatino Monti. Nel predetto certificato si attesta che l’immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) F (indice 107.34 kWh/m2a).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell’esperto Arch. Rossana Terzaghi datata 1° aprile 2025 da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev’essere consultata dall’offerente (sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalla relazione di stima, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, risulta altresì che:

- L’unità immobiliare si trova al terzo piano ed è stata oggetto di completa ristrutturazione nel 2003.
- Nell’atto di compravendita del 04/08/1994, viene dichiarato dal Notaio Dott. Massimo
- Da sopralluogo effettuato dal CTU risulta la conformità catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.
- Per quanto riguarda la conformità edilizia, a seguito delle ricerche effettuate dal CTU presso il Comune di Milano, sono emerse una pratica edilizia del 1999 e una del 2001 inerenti all’appartamento al terzo piano. Il CTU ha richiesto la visura della pratica del 2001 che dalla descrizione riguardava le ultime opere eseguite. Trattasi di una DIA PG 33373.176 del 20/09/2001 con la quale era stato richiesto il frazionamento dell’unità immobiliare che all’epoca si sviluppava su tutto il piano terzo creando due distinti appartamenti. Oltre al frazionamento è stato eseguito l’ampliamento del bagno con la creazione della doccia tonda e sono stati spostati la cucina e il soggiorno poiché quella porzione di appartamento era destinato alla zona notte. Il bagno e la seconda camera da letto erano già posizionati come in data odierna e sono stati eseguiti con una pratica del 1999 mentre non era stato aggiornato il catasto del 1996.

Il CTU, preso atto della documentazione rinvenuta, ha confermato la regolarità urbanistica ed edilizia dell’unità immobiliare oggetto di perizia.

- L’unità immobiliare è dotata videocitofono e di riscaldamento autonomo.
- L’impianto elettrico è conforme alla normativa vigente.
- L’appartamento è occupato da uno dei comproprietari.

**AVVISA ALTRESI’**

Custode Giudiziario dell’unità immobiliare è stato nominato lo stesso Professionista delegato che provvederà ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati, a visitare la stessa.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 5, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l’esame delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), dal professionista delegato / custode giudiziario dott.ssa Margherita Degrassi (tel. 0286465051, mail [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net)).

Oltre che nelle forme di pubblicità previste dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per estratto su Corriere della Sera edizione Lombardia, su Leggo Milano e sui siti collegati.

Milano, 26 novembre 2025

Il professionista delegato  
dott.ssa Margherita Degrassi

