

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
Sezione Civile Ottava – Tutele

AVVISO di VENDITA
(26 febbraio 2026 ore 15,30)

Il sottoscritto Giuseppe Fantigrossi, dottore commercialista, professionista incaricato per le operazioni preliminari di vendita dell'immobile di seguito descritto,

AVVISA

I) che il giorno 26 febbraio 2026 ore 15,30 in Milano Viale Beatrice d'Este n. 23 (o in altro locale che sarà eventualmente comunicato con congruo anticipo) si procederà alla gara tra gli offerenti ed alla deliberazione sulle offerte di acquisto;

II) che la vendita avrà luogo in un unico lotto;

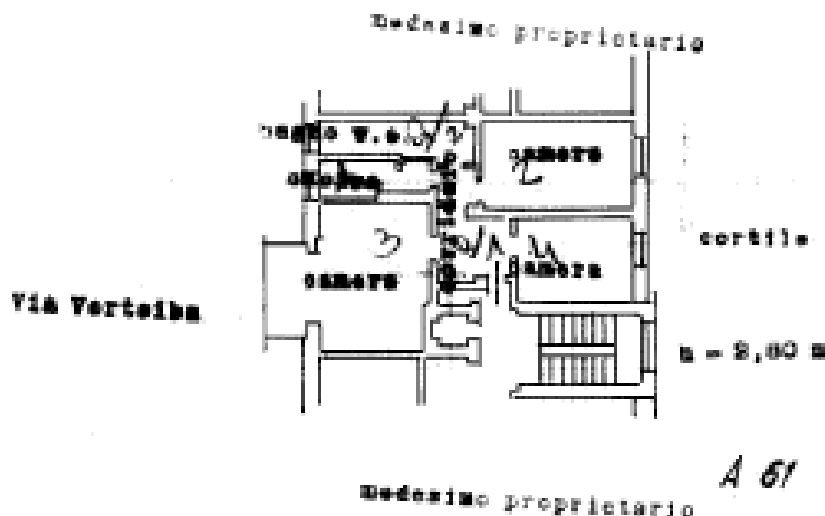
III) che il prezzo base e minimo della vendita è fissato in **euro 397.000,00** (trecentonovantasettemila/00); cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

IV) che le offerte di acquisto, irrevocabili, potranno essere presentate fino alle ore 13,00 del giorno 25 febbraio 2026, in Milano Viale Beatrice d'Este 23;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

in Comune di Milano, Via Ventoiba n. 4 (scala A)

APPARTAMENTO di mq 77 ad uso abitazione al piano sesto di tre locali più servizi con annesso un vano cantina al piano seminterrato, composto da soggiorno, con balcone, camera, disimpegno, cucina, camera matrimoniale, servizio igienico e ripostiglio oltre a vano cantina, mq 72,72 al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al foglio 482, mapp. 53, sub. 21 – Via Ventoiba n. 4 p. S1/6 – z.c. 2 - cat. A/3 – cl. 3 – cons. 5 vani – sup. catastale 77 mq (totale escluse aree scoperte: 76 mq) - rendita € 581,01. Coerenze, da nord in senso orario, dell'appartamento: appartamento di terzi, cortile comune, vano scala, pianerottolo, ripostiglio e vano ascensore comuni, altro appartamento di terzi, Via Ventoiba, appartamento di terzi; della cantina: cantina di terzi, corridoio comune, altra cantina di terzi, Via Ventoiba, cantina di terzi. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima in atti.





CONDIZIONI della VENDITA

La vendita dell'immobile è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) L' immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

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). Non 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, 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; ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'aggiudicatario;

B) Il prezzo base e minimo per le offerte è fissato in quello sopra indicato;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista incaricato;

D) Le spese notarili, di registrazione, trascrizione, voltura, eventuale IVA, altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà, oltre alla metà del compenso spettante al professionista incaricato, sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà;

MODALITA' della VENDITA

E) Fino alle ore 13.00 del giorno 25 febbraio 2026 potranno essere depositate le offerte di acquisto in Viale Beatrice d'Este n.23 presso lo studio del sottoscritto professionista;

F) Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista incaricato una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto (in bollo), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Milano-Tutele Ads 7972-7973" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto di perfezionamento dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; 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, dovrà essere prodotto (all'udienza) 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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) Alla data e all'ora sopra fissate per la deliberazione sulle offerte saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame;

H.1) in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

H.2) 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.

H.3) le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 5.000,00**;

H.4) allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato in via provvisoria all'ultimo offerente.

H.5) Al termine della gara si provvederà alla restituzione della cauzione a coloro che non saranno risultati aggiudicatari.

I) L'aggiudicazione a favore del migliore offerente verrà dichiarata dal professionista incaricato in via provvisoria, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione, ed alla autorizzazione da parte del Giudice, una volta verificata la sussistenza di tutte le condizioni a favore del soggetto beneficiario della procedura di Tutela.

I.1) L'aggiudicazione definitiva verrà comunicata all'aggiudicatario dal professionista incaricato, sentito il Giudice Tutelare, entro 10 giorni dall'avvenuta apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto.

I.2) In caso di mancata aggiudicazione definitiva, per decisione del Giudice, l'aggiudicatario avrà diritto soltanto alla restituzione dell'intera somma fino a quel momento versata per l'acquisto immobiliare, senza corresponsione di interessi e senza poter altro pretendere a qualsiasi titolo;

SALDO PREZZO e SPESE

L) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo del compenso del professionista incaricato che verrà liquidato dal Giudice e stimato in € 3.150,00 l'acconto delle spese necessarie per il trasferimento, importi che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 60 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso

termine dovrà essere consegnata al professionista incaricato la ricevuta dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo e dell'acconto delle spese.

L'aggiudicatario definitivo potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista incaricato.

M) Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al professionista incaricato.

N) il Giudice Tutelare può sospendere in ogni fase la presente procedura di vendita per qualsiasi motivo, senza diritti di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. L'incarico potrà essere revocato e la conseguente procedura di selezione dell'acquirente e di formazione del prezzo potrà essere interrotta con decreto del Giudice Tutelare, che potrà essere emesso fino al momento della comparizione dell'amministratore di sostegno e dell'aggiudicatario davanti al Notaio incaricato per la vendita; in tal caso l'aggiudicatario avrà diritto soltanto alla restituzione dell'intera somma fino a quel momento versata per l'acquisto immobiliare, senza corresponsione di interessi e senza poter altro pretendere a qualsiasi titolo; a tale restituzione dovrà provvedere il professionista delegato nel più breve tempo possibile e comunque entro 10 giorni dalla comunicazione del decreto del Giudice Tutelare che dichiarerà l'interruzione della procedura; la procedura si considererà automaticamente interrotta, con le conseguenze come sopra stabilite, in caso di morte della Beneficiaria, prima della comparizione dell'amministratore di sostegno e dell'aggiudicatario davanti al Notaio per il rogito, essendo inteso che il presente incarico al professionista delegato ed il verbale di aggiudicazione provvisoria non producono alcun effetto giuridico e, in particolare, non fanno sorgere alcuna obbligazione a contrarre a carico degli eredi della Beneficiaria, in questi casi le spese (pubblicità, compenso del professionista delegato e simili) della procedura rimarranno a carico della Beneficiaria.

ATTO NOTARILE

O) La stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà, successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio che verrà indicato dall'aggiudicatario.

VISITE

P) Le visite all'immobile potranno essere concordate con il professionista incaricato dott. Giuseppe Fantigrossi (giuseppe.fantigrossi@gmail.com - tel 3487052493) inviando richiesta attraverso il PORTALE VENDITE PUBBLICHE, almeno 20gg prima della data fissata per la vendita.

Milano, data del deposito in Cancelleria

Il professionista incaricato
Dott. Giuseppe Fantigrossi