

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

N. 384/2003 R.G.E.

GIUDICE DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, con studio in Milano, via Marcello Malpighi n. 4, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **martedì 8 aprile 2025** alle **ore 11:00** 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, il tutto descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato Geom. Michele Berardini, pubblica e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> che rappresentano, unitamente agli allegati, parte integrante del presente avviso ed alle quali interamente si rimanda per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, di eventuali difformità e di eventuali atti di asservimento urbanistico, 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, della **piena**

proprietà della seguente unità immobiliare sita in **Milano, via Antonio Tolomeo Trivulzio n. 2** e precisamente:

unità immobiliare al piano secondo censita al catasto fabbricati del comune di Milano al foglio **381**, particella **11**, subalterno **18**, via Antonio Tolomeo Trivulzio n. 2 piano 2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 64, superficie catastale totale escluso aree scoperte mq 64, rendita Euro 352,48.

Si evidenzia che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili da cucina, mobili e lavabo, split, porte, placchette impianto elettrico, lampade da parete e da muro) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Osservazioni dell'esperto stimatore: nella relazione di stima l'esperto stimatore nominato evidenzia che <<... *in sede di sopralluogo lo scrivente ha rilevato una diversa conformazione interna dei locali, derivanti da opere edilizie interne; per questo motivo il suddetto classamento generato dalla scheda catastale presentata all'U.T.E. nel 1939 risulta non attuale così come la stessa scheda planimetrica; si ritiene che in caso di decreto di trasferimento i futuri acquirenti dovranno presentare una denuncia di variazione per "diversa distribuzione di spazi interni" al fine di correggere la posizione catastale non corrispondente allo stato di fatto.*

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Milano si rileva che il fabbricato in cui è collocata la porzione immobiliare pignorata è stato edificato nei primi decenni del novecento e quindi precedentemente alla data del 1° settembre 1967. Per quanto riguarda nello specifico l'appartamento

pignorato, in sede di sopralluogo il sottoscritto ha rilevato una diversa conformazione interna rispetto a quella dell'epoca di costruzione rappresentata nella scheda catastale del 1939.

Le opere edilizie relative a demolizione e formazione dei tavolati interni dell'abitazione sono state realizzate in forza di D.I.A. presentata al Comune di Milano il 6 aprile 2000 atti P.G. 51434.400/2000.

Si ritiene comunque che se il progetto dovesse riportare una conformazione interna dell'appartamento differente da quella indicata nella planimetria "stato di fatto" redatta dal sottoscritto, sarebbe necessario presentare al Comune di Milano adeguata domanda in sanatoria.

Se invece il progetto allegato alla D.I.A. fosse conforme allo stato di fatto, la sanatoria non occorrerebbe e rimarrebbe solo da presentare la denuncia di variazione come già sopra descritta...>>

Richieste di visita: per visionare le unità immobiliari 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 espropriativa 384 dell'anno 2003.

Ogni informazione potrà comunque essere richiesta al sottoscritto professionista delegato, nominato altresì custode giudiziario del bene, ai riferimenti telefonici 3335887864/3333432835 oppure all'indirizzo email alfonso.martucci@yahoo.it

Prezzo Base Euro 230.000,00

Offerta Minima Euro 172.500,00

Rialzo minimo in casa di gara Euro 4.000,00

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare i concorrenti 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 7 aprile 2025**.

All'esterno della busta chiusa andranno annotati, ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c., il nome di chi materialmente provvede alla presentazione, il nome del Giudice dell'esecuzione 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.E. 384/2003), 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 e stato civile, 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 in cui si terrà la vendita** 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.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa soltanto se il mandato viene conferito ad un avvocato (art. 571 comma I c.p.c.).

2. il prezzo che si intende offrire, 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**) costituendo una **cauzione** in misura non inferiore al **10%** del prezzo offerto che dovrà essere costituita mediante assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano – RGE 384/2003" che andrà inserito all'interno della busta.

Il giorno **martedì 8 aprile 2025** alle **ore 11:00** rimane pertanto fissata la convocazione delle parti, del creditore procedente, dei creditori iscritti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Qualora sia presentata una unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una unica offerta, inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui siano presentate più offerte valide il sottoscritto professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, 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.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta una offerta pari al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il bene pignorato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 590 c.p.c.

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 **120 giorni** dall'aggiudicazione mediante due distinti bonifici (con causali saldo prezzo e spese di trasferimento) da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. 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 diffusione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it> e sui siti www.trovoaste.corriere.it e www.legalmente.net nonché sui quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Milano, lì 31 gennaio 2025

avv.to Alfonso Martucci, professionista delegato