

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - CONTENZIOSO

N. 36741/2020 R.G.

GIUDICE DOTT.SSA MARIA BURZA

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. nella procedura endoesecutiva indicata in oggetto con provvedimento di autorizzazione alla vendita a firma del Giudice dr.ssa Simona Caterbi, all'esito della trascrizione della domanda giudiziale di divisione del 26 novembre 2020 nn. 135219/86281, domanda che non verrà ordinata di cancellazione con il decreto di trasferimento, dovendosi l'emissione dello stesso considerarsi naturale esecuzione della medesima

AVVISA

che il giorno **martedì 29 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 arch. Vincenza Nardone, 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 delle seguenti unità immobiliari site in **Peschiera Borromeo (Milano), località Zelofoamagno** e precisamente:

a. appezzamento di terreno in agro censito al catasto terreni di detto comune al foglio **61**, particella **190**, are 41.80, qualità seminativo irriguo, classe 2, reddito dominicale euro 35,40, reddito agrario euro 32,38 - confini da nord in senso orario: particella 13, roggia, particelle 42, 10, 60 e 59 del foglio 72 e particella 204 dello stesso foglio;

b. appezzamento di terreno censito al catasto terreni di detto comune al foglio **72**, particella **10**, are 58.39, qualità seminativo irriguo, classe 2, reddito dominicale euro 49,46, reddito agrario euro 45,23,

c. appezzamento di terreno censito al catasto terreni di detto comune al foglio **72**, particella **66**, are 02.41, qualità seminativo irriguo, classe 2, reddito dominicale euro 2,04, reddito agrario euro 1,87 - confini da nord in senso orario: particella 190 del foglio 61 e particelle 51, 42, 19, 67, 56, 62 e 60;

d. appezzamento di terreno censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **72**, particella **13**, ettari 1.40.90, seminativo irriguo, classe 2, reddito dominicale euro 119,34, reddito agrario euro 109,15 - confini da nord in senso orario: particelle 7 e 75, strada Zelofoamagno, particelle 78, 68 e 6.

Osservazioni dell'esperto stimatore: nella relazione di stima l'esperto stimatore nominato arch. Vincenza Nardone evidenzia che <<... per ciò che concerne i confini dei vari appezzamenti di terreno suddetti, stante la non completa conformità tra quanto riportato negli ultimi atti di provenienza, nell'atto di divisione Notaio Perabò di Milano, rep. 14749 del 21.11.1963, nella relazione notarile in atti e dalle attuali risultanze catastali, la scrivente ha riportato le coerenze cautelativamente ritenute le più probabili ma occorrerà eventualmente effettuare una più approfondita ricognizione e verifica sia dal punto di vista giuridico sia dal punto di vista dell'effettivo stato dei terreni (ad esempio non appaiono correttamente rappresentati i fossi, i canali ed i sentieri, etc.) di cui trattasi i cui costi saranno a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni...>>

<<...coerentemente con le previsioni dello strumento urbanistico vigente, i terreni in esame possono essere raggruppati in due comparti.

Un comparto formato dal mappale 13 del foglio 72 (che il P.G.T. accorpa anche con altri terreni non oggetto della presente relazione ma che qui non vengono presi in esame) ed un comparto formato dai mappali 190 del foglio 61 e dai mappali 10 e 66 del foglio 72 (che anche in questo caso il P.G.T. accorpa anche con altri terreni non oggetto della presente relazione ma che qui non vengono presi in esame);

La superficie catastale di detti terreni risulta la seguente:

Corpo: 1 Foglio 61 – Mappale 190 = mq. 4.180,00;

Corpo: 2 Foglio 72 – Mappale 10 = mq. 5.839,00;

Corpo: 3 Foglio 72 – Mappale 66 = mq. 241,00;

Corpo: 4 Foglio 72 – Mappale 13 = mq. 14.090,00;

Totale superficie catastale = mq. 24.350,00...>>

Comparto formato dal solo mappale 13 del foglio 72

<<...è l'appezzamento di terreno di maggior estensione, di forma quadrangolare e ben visibile ed accessibile dall'incrocio tra la via Di Vittorio e via della Liberazione (S.P. Paullese); il suo perimetro è segnato a Sud dalla roggia Gibellina e ad Ovest da un fontanile. Il confine Est è segnato dalla via Di Vittorio tramite interposto fossato, asciutto al momento del sopralluogo, mentre a Nord confina con il muro di cinta/costruzione di un complesso artigianale di cui durante il sopralluogo si è percepita la lavorazione meccanica di metalli; il terreno si presenta pianeggiante e arato di recente ed a prato spontaneo con rara presenza di materiale di rifiuto...>>

Comparto formato dai mappali 190 del foglio 61 e dai mappali 10 e 66 del foglio 72

<<... questo comparto non è visibile dallo spazio pubblico ed è posto tra la zona artigiana-le/commerciale che prospetta su via Di Vittorio e l'incrocio con via della Liberazione e che lo circonda sui lati Sud, Ovest e Nord mentre ad Est è presente una zona residenziale; anche detto terreno è circondato da rogge e fossi per la maggior parte del perimetro e si presenta pianeggiante e arato di recente ed a prato spontaneo con rara presenza di materiale di rifiuto. Oltre detti fossi sono presenti le recinzioni dei fabbricati confinanti.

Si precisa che la scrivente non ha provveduto ad effettuare un rilievo strumentale dei terreni ma si è limitata a verificare che lo stato dei luoghi e la consistenza fosse comunque coerente con i dati metrici superficiali riportati nelle allegate visure catastali. La scrivente si rende comunque nel caso disponibile ad effettuare un rilievo strumentale dei terreni in esame.

Da rilevare la presenza di un'antenna di notevoli dimensioni posta sul confine Ovest...>>

Richieste di visita: i soggetti interessati a visitare le unità immobiliari dovranno rivolgersi alla società **SIVAG s.p.a.** (telefono 02/26952007 email immobiliare@sivag.com) nominato custode giudiziario dei beni in sostituzione del debitore.

Prezzo Base Euro 1.422.000,00

Offerta Minima Euro 1.066.500,00

Rialzo minimo in casa di gara Euro 5.000,00

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 28 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. 36741/2020), 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 – RG 36741/2020” che andrà inserito all’interno della busta.

Il giorno **martedì 8 aprile 2025** alle **ore 17:00** 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 internet www.entitribunali.it www.aste.immobiliare.it www.immobiliare.it www.annunci.repubblica.it www.venditepubblichenotarili.notariato.it www.avvisinotarili.notariato.it www.trovoaste.corriere.it www.legalmente.net nonché sui quotidiani La Repubblica, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

Milano, lì 31 gennaio 2025

f.to avv. Alfonso Martucci