

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

NN. 1290/2013 + 1900/2017 R.G.E.

GIUDICE DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA

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 09.30** 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. Carlo Cuppini, 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 seguente unità immobiliare site in **Legnano (Milano), viale Sabotino n. 43** e precisamente:

- a. negozio** al piano terra composto da ampio negozio con servizi e terrazzo ed al piano seminterrato deposito e relativa rampa di accesso, il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **39**, particella **230**, subalterno **2**, viale Sabotino n. 44 piano: T-S1, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 195, superficie catastale totale mq 224, rendita euro 5.518,86;
- b. box** al piano seminterrato, con relativa rampa di accesso, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **39**, particella **230**, subalterno **4**, via Liguria piano: S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 32, superficie catastale totale mq 33, rendita euro 112,38.

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.

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Legnano in data 23 dicembre 2003 n. 839 vol. 2003 (successivamente trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari il 18 giugno 2009 ai nn.74207/44472) e successiva accettazione tacita di eredità con ricevuto dal Dr. Marco Novara, Notaio in Castellanza, il 25 gennaio 2007 rep. 52835/20116 (trascritto presso

la competente conservatoria dei registri immobiliari il 18 giugno 2009 ai nn. 27431/14344).

Osservazioni dell'esperto stimatore: nella relazione di stima l'esperto stimatore nominato arch. Carlo Cuppini evidenzia che <<... *l'edificio di cui fanno parte i beni risulta regolarmente edificato tramite i seguenti atti edilizi:*

1) concessione Edilizia n. 190/86 rilasciata il 07/10/1986 dal Sindaco del Comune di Legnano; 2) concessione Edilizia n. 248/86 rilasciata il 12/05/1987 dal Sindaco del Comune di Legnano; 3) concessione Edilizia PG 20823/2407 del 17/09/1987 in Variante alla Concessione Edilizia 248/86 rilasciata dal Sindaco del Comune di Legnano; 4) concessione Edilizia PG 10027/1475 del 17/05/1988 in Variante alla Concessione Edilizia 248/86 rilasciata dal Sindaco del Comune di Legnano; 5) concessione Edilizia PG 31063/5658 del 03/11/1988 in Variante alla Concessione Edilizia 248/86 rilasciata dal Sindaco del Comune di Legnano; autorizzazione all'uso PG 26654/5100 rilasciata dal Sindaco di Legnano; DIA PG 17164 del 18/05/2006; DIA PG 37619 del 03/11/2006 variante alla DIA PG 17164 del 18/05/2006; Dichiarazione di inizio lavori PG 44305 del 29/12/2006.

Difficoltà edilizie/catastali riscontrate:

negozio: al sopralluogo risultava che il terrazzo è stato chiuso con un manufatto edilizio; l'abuso non è sanabile, sarà necessario demolire quanto edificato e ripristinare la situazione concessoria; costo presunto Euro 4.000,00. È stata costruita una struttura esterna in legno tipo brise soleil; tale struttura è abusiva e andrà demolita; costo presunto Euro 3.000,00.

deposito: al sopralluogo non risultava presente una semiparete così come rappresentata nella scheda catastale e nel progetto originario.

*Formalmente, l'immobile di cui al sub 2 risulta gravato da contratto di locazione registrato il 1° dicembre 2011 della durata è di sei anni dal 1° gennaio 2011 al 30 4 novembre 2017 ed è tacitamente rinnovato per altri sei anni fatta salva disdetta da comunicarsi a mezzo RR almeno sei mesi prima della scadenza. Come già riportato in perizia si ricorda che al momento del sopralluogo **i locali risultavano non utilizzati e l'esecutato ha dichiarato che erano nella disponibilità dei proprietari.***

Si evidenzia infine che parte comproprietaria debitrice, con comunicazione pec inoltrata allo studio dello scrivente lo scorso 11 dicembre 2023, ha informato la procedura di aver ricevuto dal Comune di Legnano, con notifica dell'11 novembre 2023, comunicazione ex artt. 17 comma 2 e 20 comma 1 D.P.R. 327/2001 di un procedimento di esproprio, tra l'altro, delle particelle 230 e 248 del foglio 39 per la realizzazione della pista ciclabile "Legnano by Bike".

Allegata alla surrichiamata comunicazione parte comproprietaria debitrice ha altresì allegato, per opportuna conoscenza della procedura, l'estratto progettuale e piano particellare di assetto proprietario/esproprio; tale documentazione è consultabile presso lo studio dello scrivente, previo appuntamento.

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 1290 dell'anno 2013.

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 179.200,00

OFFERTA MINIMA EURO 134.400,00

RIALZO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00

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 (RGE 1290/2013), 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 1290/2013" che andrà inserito all'interno della busta.

Il giorno **martedì 8 aprile 2025** alle ore **09:30** 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 **60 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, Piazza Pio XI nr. 1 (email: alfonso.martucci@yahoo.it) 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> sui siti www.repubblica.it www.entitribunali.it www.aste.immobiliare.it www.immobiliare.it sul quotidiano La Repubblica e sul free press Metro Milano

Milano, lì 31 gennaio 2025

avv.to Alfonso Martucci, professionista delegato