

TRIBUNALE DI MILANO

QUARTA SEZIONE CIVILE

N. 43661/2022 R.G.

GIUDICE DOTT. MARCELLO PISCOPO

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 divisionale indicata in oggetto con provvedimento di autorizzazione alla vendita a firma del Giudice dott. Marcello Piscopo, all'esito della domanda di divisione giudiziale trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "2" il 27 febbraio 2023 ai nn. 25527/17294, domanda che non verrà ordinata di cancellazione con il decreto di trasferimento, dovendosi la pubblicazione dello stesso considerarsi naturale esecuzione della medesima

AVVISA

che il giorno **martedì 29 aprile 2025** alle **ore 10:30** 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 Ing. Luca Guido, 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 **Rozzano (Milano), via Torino n. 113** e precisamente:

a. appartamento con cantina, il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **19**, mappale **439**, sub **17**, via Torino n. 113 piano S1-4, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 134, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 127, rendita Euro 759,19;

b. box censito al foglio **19**, mappale **439**, sub **32**, via Torino n. 113 piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita Euro 68,17.

Si evidenzia che le unità immobiliari oggetto di vendita risultano gravate da assegnazione di casa familiare in favore della ex coniuge (nonché comproprietaria per la quota del 50%) trascritta il 26 maggio 2023 ai nn. 720665/50227 e che tale gravame non sarà cancellato dall'emanando decreto di trasferimento.

Si evidenzia altresì che, al momento della redazione del presente avviso di vendita, l'unità immobiliare risulta occupata dalla ex coniuge, in cui favore è

stato trascritto il gravame sopra indicato, e dalla di lei figlia, nata il 31 agosto 2007.

Osservazioni dell'esperto stimatore: nella relazione di stima l'esperto stimatore nominato Ing. Luca Guido evidenzia che <<... con Decreto di omologazione del 25.07.2019 i coniugi (n.d.r. - comproprietari delle unità immobiliari oggetto di vendita) ottengono l'omologa per la separazione consensuale, come da verbale dell'8 luglio 2019. Nel verbale le parti dichiarano che la figlia minore viene collocata presso la madre e che la ex casa coniugale **viene assegnata alla madre in godimento** con quanto l'arreda e correda, unitamente alle pertinenze dell'abitazione ed annesso box.

Relativamente alla conformità edilizia appartamento con cantina

Il CTU rileva la NON conformità edilizia dell'appartamento. La distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla pratica edilizia in variante del 1971, con nulla osta del 1973, con particolare riferimento alla conformazione dei due bagni, oltre che alla non presenza della porta divisoria tra disimpegno ingresso e soggiorno. La cantina risulta conforme.

Relativamente alla conformità catastale appartamento con cantina

Il CTU rileva la NON conformità catastale dell'appartamento. La distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati, con particolare riferimento alla conformazione dei due bagni, oltre che alla non presenza della porta divisoria tra disimpegno ingresso e soggiorno. La cantina risulta conforme.

Il CTU ritiene che relativamente all'appartamento che le difformità rilevate siano sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e successivo nuovo accatastamento con presentazione di pratica DOCFA; il tutto a firma di un tecnico abilitato.

Relativamente alla conformità edilizia e catastale box

Per quanto concerne il box, il CTU rileva che sia la consistenza e la conformazione degli stessi sono conformi sia catastalmente che a livello edilizio.

Richieste di visita: il sottoscritto professionista delegato è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni; i soggetti interessati a visitare le unità immobiliari dovranno inoltrare formale richiesta di accesso all'indirizzo email alfonso.martucci@yahoo.it

Prezzo Base Euro 280.000,00

Offerta Minima Euro 210.000,00

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 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 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. 43661/2022), 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, dichiarando altresì di essere edotti che le unità immobiliari poste in vendita risultano gravate da diritto di assegnazione di casa familiare.

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 43661/2022" che andrà inserito all'interno della busta.

Il giorno **martedì 29 aprile 2025** alle **ore 10:30** 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, 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.entietribunali.it www.aste.immobiliare.it www.immobiliare.it

Milano, lì 21 febbraio 2025

f.to avv. Alfonso Martucci