

**N. 813/2013**

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 813/2013

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

AVVISO DI VENDITA ANALOGICA SENZA INCANTO

L'Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana, 3 tel. 025511474, email [astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it](mailto:astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it), professionista delegato e custode giudiziario;

- visti provvedimenti del G.E. in data 15/10/2019, 3/9/2021, 22/3/2022, 13/7/2022, 19/5/2023, 26/06/2024 e 26/02/2025;

AVVISA

- 1) che il giorno **09/05/2025**, alle ore **10,00**, presso il suo studio in Milano, Via Fontana 3, è fissata la vendita senza incanto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte (ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente lotto unico, come descritto in perizia:
  - a) Terreno sito in Comune di **Pozzo d'Adda Via del Lavoro, località Cascina Cavallasco**.
  - b) Il Perito riferisce (pag. 14 della perizia) che trattasi di Terreno edificabile fondiario, a parte di Piano Integrato di Intervento, con capacità edificatoria di 9.100 mc, superficie di 3.585 mq, oneri di urbanizzazione versati, opere di urbanizzazione da realizzarsi.
  - c) Il Comune di Pozzo d'Adda, come da Certificato di Destinazione Urbanistica in data 18/07/2024, attesta che *"il terreno di cui al Foglio 1, nell'elaborato 16 del PdR ha la seguente distinzione urbanistica: il Mappale 450 ricade nel Perimetro Piani Attuativi Vigenti (cfr. art. 57 e 59 elab. 15PR) - Lotto funzionale 6 'Cascina Cavallasco' vigente, come da Adozione Piano Integrato di Integrato con D.C.C. n. 70 del 20/12/2006 e successiva approvazione D.C.C. n. 22 del 18/06/2007 di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 16/07/2008 n. Rep. 43763 e n. Racc. 23683"*.
  - d) L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 3.585 mq commerciali circa.
  - e) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Sabrina Greco in data 12/5/2019.
  - f) L'immobile è distinto del Comune di Pozzo d'Adda come segue:
    - i) Catasto Fabbricati: Foglio **1** – mapp. **450** – VIA DEL LAVORO n. SC Piano T – Cat. Area Urbana – Classe - consistenza 3585 mq..
    - ii) Catasto Terreni: Foglio **1** – mapp. **450** – Qualità/Classe Ente Urbano - superficie are 35 ca 85.
    - iii) **Coerenze**: Foglio 1, particella 129; Foglio 1, particella 451 su tre lati
    - iv) Il certificato di destinazione urbanistica è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Pozzo d'Adda il 18/07/2024 ed è a disposizione presso lo

Studio del Professionista Delegato.

- g) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
- h) Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:
- i) **Pratiche edilizie:** (pag. 9 della perizia cui si rimanda): l'Esperto segnala che data 03/04/2019 prot. 03379 veniva emesso il Certificato di Destinazione Urbanistica che certifica la seguente destinazione per il Foglio 1 mappale 450: Il Mappale n. 450 ricade nel "Perimetro Piani Attuativi Vigenti (cfr art 57 e 59 elab. 15PR) – Lotto funzionale 6 "Cascina Cavallasco" vigente – Area fondiaria – come da Adozione Piano Integrato di Intervento con DCC n. 70 del 20/12/2006 e successiva approvazione DCC n. 22 del 18/06/2007. Il certificato è stato rinnovato il 18/7/2024 come sopra indicato.
  - ii) **Conformità edilizia:** pag. 10 della perizia, cui si rimanda.
  - iii) **Conformità Urbanistica**, pag. 13 della perizia, cui si rimanda.
  - iv) a pag. 6 e ss. della perizia, cui si rimanda, si richiamano alcuni stralci della Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento del Comune di Pozzo d'Adda - Lotto Funzionale n. 6.
  - v) Si precisa che la concessione edilizia è scaduta
- b) L'immobile non risulta far parte di complesso condominiale.
- c) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.
- d) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.
- i) Stato occupativo dell'immobile: il bene al momento del sopralluogo del Giugno 2024 risultava **LIBERO**.
  - ii) Si segnala che il Comune di Pozzo d'Adda, **Comune di Pozzo d'Adda, con nota prot. N.9724 del 31-10-2023**, *"invita la proprietà in indirizzo a provvedere a mettere in sicurezza le aree di cantiere di cui all'oggetto, a rimuovere i rifiuti presenti in grave stato di abbandono e incuria, a rimuovere e potare la rigogliosa vegetazione incolta a derattizzare le aree da ratti e insetti infestanti, a bonificare i terreni, a provvedere a realizzare/ripristinare la recinzione, sul perimetro del lotto di proprietà (a protezione dello scavo e alla messa in sicurezza dell'area di cantiere di cui al Fg.1 mapp.le n.450 – Area di cui al PII LF 6 ); Gli interventi individuati sopra di rimozione rifiuti – rimozione e potatura della vegetazione – derattizzazione e bonifica delle aree, dovranno essere eseguiti ed ultimati entro ses-*

santa giorni (60) dal ricevimento della presente. Sarà necessario inoltrare la corrispondenza che attesti l'avvenuta esecuzione di quanto indicato nei precedenti punti, dell'avvenuto conferimento dei rifiuti presso la pubblica discarica autorizzata, unitamente ai formulari e alla bonifica dei terreni, con DICHIARAZIONE ASSEVERATA sottoscritta dal Legale rappresentante della Società proprietaria ai sensi del DPR 445/2000; Si avverte, stante la situazione di potenziale pericolo per i residenti e le continue lamentele dovute alle condizioni igieniche di abbandono delle aree di cantiere in oggetto, che scaduto il termine di cui sopra, ai sensi dell'art. 192 del Dlg. 152/2006 "Norme in materia ambientale", si provvederà ad emettere Ordinanza Sindacale e denuncia all'Autorità Giudiziaria. Si precisa che è responsabilità della S.V. in qualità di proprietario, il mantenimento della sicurezza, della pulizia e del decoro delle aree in oggetto, mediante interventi periodici; Il controllo degli adempimenti della presente comunicazione avverrà da parte del Settore Tecnico Territoriale e della Polizia Locale del Comune di Pozzo d'Adda". **L'aggiudicatario dovrà pertanto farsi carico dell'adempimento a quanto ingiunto dall'Autorità Amministrativa.**

**Prezzo base:**

**€ 217.645,06 (Duecento diciassettemila seicento quarantacinque/06).**

**Offerta minima:**

**€ 163.233,79 (cento sessantatremila duecento trentatre/79).**

- 2) L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., irrevocabile - da immettere in busta chiusa - dovrà essere depositata presso lo studio dello scrivente delegato in Via Fontana, 3, Milano, tutti i giorni feriali (escluso Sabato, Domenica e festivi) dalle ore 9,30 alle 13,00 e dalle 15,00 alle 18,00, e **non oltre le ore 13,00 del giorno 08/05/2025**. L'offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà:
- a) non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;
  - b) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - c) contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, indicante il prezzo offerto, l'identificazione del bene per il quale l'offerta è formulata e dell'offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, regime patrimoniale della famiglia o stato libero, esistenza del permesso di soggiorno, valido o in fase di rinnovo; per gli enti e le persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante, giustificazione dei poteri, partita iva), con elezione di domicilio nel comune di Milano, in mancanza le notifiche e le comunicazioni potranno essere eseguite presso la Cancelleria.
  - d) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - e) Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato (art. 571 c.p.c.), l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della procura notarile. In caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere contenuta nell'offerta di acquisto.
  - f) Si precisa che, il giorno della gara: la persona fisica dovrà fornire carta di identità vali-

- da, codice fiscale, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- g) Le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì la cauzione, che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto e che dovrà essere costituita esclusivamente mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a: "PROC. ESEC. IMM.RE n. 813/2013 R.G.E."**. Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara. In caso di aggiudicazione e di rifiuto all'acquisto, la cauzione sarà interamente trattenuta.
- h) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.
- i) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- j) Il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione direttamente al Creditore Fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB, mediante bonifico bancario o assegni circolari intestati al creditore Fondiario, per quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, importo che sarà indicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione. Per l'eventuale parte residua, il prezzo, oltre le spese di trasferimento, sarà versato al Delegato, nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo pagamento da effettuarsi con bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "PROC. ESEC. IMM.RE N. 813/2013 R.G.E."
- k) Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- l) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- m) Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso per il Delegato, verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dopo l'aggiudicazione.
- 3) Qualora sia presentata una sola offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopraindicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.
- 4) Qualora siano presentate più offerte, lo scrivente professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con offerte in aumento non inferiori ad euro **4.000,00**; allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà senz'altro la vendita a favore del maggior offerente o, in caso di plurime offerte del medesimo prezzo,

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 un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante.

- 5) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (di cui al precedente punto 1) fissata per l'esame delle offerte, come segue:
- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> ;
  - b) pubblicazione sul quotidiano **La Repubblica edizione Lombardia** e su **Metro Milano**;
  - c) pubblicazione sui siti internet [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) , [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) , [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e nella sezione annunci del sito [www.repubblica.it](http://www.repubblica.it);
  - d) affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, e i recapiti del custode.
- 6) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch.-Sabrina Greco in data 12/5/2019, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sopra indicati, ai quali si fa espresso rinvio, anche per la classe energetica e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- 7) Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che “tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione”, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
- 8) Per ulteriori informazioni e per visionare l'immobile, gli interessati dovranno rivolgersi al sottoscritto Custode ai seguenti recapiti: tel 025511474, email: [astegiudiziarie@avvocato-giliberti.it](mailto:astegiudiziarie@avvocato-giliberti.it).

Milano, li 28 feb 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Michele Giliberti