

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

N. 667/2022 R.G.E.

GIUDICE DR. ROBERTO ANGELINI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, con studio in Milano, via Marcello Malpighi n. 4, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. art. 591*bis* c.p.c. nominato altresì custode giudiziario

AVVISA

che il giorno **martedì 28 aprile 2026 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 indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato arch. Luigi Costantino Ambrosino, consultabile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e per la verifica di eventuali difformità, di atti di asservimento urbanistico e di convenzione edilizie, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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** del seguente appezzamento di terreno, composto da dodici particelle raggruppate, sito in **Milano, tra via Campazzino e via Virgilio Ferrari** e precisamente:

- 1) Foglio **607**, particella **161**, qualità incolto produttivo, classe unica, superficie are 2 centiare 50, reddito dominicale Euro 0,08 reddito agrario Euro 0,08;
- 2) foglio **607**, particella **164**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 7 centiare 70, reddito dominicale Euro 8,67, reddito agrario Euro 8,95;
- 3) foglio **607**, particella **175**, qualità incolto produttivo, superficie centiare 68, reddito dominicale Euro 0,02 reddito agrario Euro 0,01;
- 4) foglio **607**, particella **176**, qualità incolto produttivo, classe unica, superficie centiare 68, reddito dominicale Euro 0,02 reddito agrario Euro 0,01;
- 5) foglio **607**, particella **185**, qualità incolto produttivo, classe unica, superficie are 1 centiare 60, reddito dominicale Euro 0,05 reddito agrario Euro 0,02;
- 6) foglio **607**, particella **193**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 2 centiare 93, reddito dominicale Euro 3,30 reddito agrario Euro 3,40;
- 7) foglio **607**, particella **299**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 2 centiare 58, reddito dominicale Euro 2,90 reddito agrario Euro 3,00;
- 8) foglio **607**, particella **300**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 3 centiare 62, reddito dominicale Euro 4,08 reddito agrario 4,21;
- 9) foglio **607**, particella **301**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie centiare 58, reddito dominicale Euro 0,65, reddito agrario Euro 0,57;

- 10) foglio 607, particella 303, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie centiare 88, reddito dominicale Euro 0,99 reddito agrario Euro 1,02;
- 11) Foglio 607, particella 306, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 07 centiare 1, reddito dominicale Euro 7,89, reddito agrario Euro 8,15;
- 12) Foglio 607, particella 307, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 1 centiare 39, reddito dominicale Euro 1,56 reddito agrario Euro 1,62.

Prezzo Base Euro 390.000,00

Offerta Minima Euro 292.500,00

Rialzo in caso di gara Euro 5.000,00

Osservazioni dell'esperto stimatore: nella relazione di stima l'esperto stimatore nominato arch. Luigi Costantino Ambrosino evidenzia che nel P.G.T. in vigore l'area in esame risulta classificata come "Ambiti di Trasformazione periurbana (ATP)" che si riferiscono a parti di territorio considerate di rilevanza strategica ai fini agricoli e ambientali, esterne al Tessuto Urbano Consolidato e ricomprese nel Parco Regionale Parco Agricolo Sud Milano e normati dallo stesso PTC.

Su questi ambiti la pianificazione comunale è cedevole (ovvero recepisce la normativa urbanistica sovraordinata che corrisponde la PTC del Parco e pertanto, rispetto a quest'ultimo, l'area si trova negli ambiti normati dall'art 26 delle norme tecniche di attuazione, di cui si riporta l'estratto che più interessa la disamina dell'area oggetto della presente procedura (ovvero quella che illustra la fattibilità) che è l'ultimo comma 5:

“Fino all’approvazione del piano di cintura urbana è ammesso l’ampliamento del 20% delle strutture edilizie residenziali e, previa dichiarazione di compatibilità ambientale ai sensi dell’art. 14, di quelle ad uso produttivo extragricolo. Fino all’approvazione del piano di cintura urbana le localizzazioni di aree per autodemolizioni e altre attrezzature di interesse generale, sono ammesse, previa dichiarazione di compatibilità ambientale di cui all’art. 14. In pendenza delle procedure di approvazione dei piani di cintura urbana e` rimessa agli strumenti urbanistici comunali la disciplina di dettaglio delle trasformazioni d’uso di edifici rurali che siano già dismessi dall’uso agricolo e non siano assoggettati alle disposizioni di cui agli artt. 38, 39, 40.

Richiesta di visita: i soggetti interessati a visitare l’unità immobiliare potranno richiedere una visita all’unità immobiliare mediante prenotazione sulla pagina della procedura esecutiva pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche all’indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it> (schermata homepage, premere sul link “affina ricerca” procedura n. 667 anno 2022);

ulteriori informazioni potranno sempre essere richieste al sottoscritto professionista delegato, nominato altresì custode giudiziario, all’indirizzo email: alfonso.martucci@yahoo.it oppure mediante appuntamento telefonico contattando i seguenti numeri: 3335887864 – 3333432835.

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE OFFERTA E DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare i concorrenti dovranno presentare **offerta di acquisto** in busta chiusa presso il proprio studio in Milano, via Marcello Malpighi n. 4

esclusivamente dalle ore 09:00 alle ore 13:00 del giorno lunedì 27 aprile 2026.

Ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c. all'esterno della busta chiusa andranno annotati il nome di chi materialmente provvede alla presentazione della busta, il nome del Giudice dell'esecuzione e della data fissata per la vendita.

La busta dovrà contenere:

1) offerta irrevocabile d'acquisto per ciascun singolo lotto – sulla quale andrà apposta marca da bollo da Euro 16,00 – con l'indicazione della procedura in oggetto oltre alle 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. 179 c.c.

Se l'offerente è persona giuridica occorrerà indicare la denominazione o ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, il codice fiscale e la partita IVA oltre alle generalità complete del legale rappresentante con allegata visura camerale aggiornata al mese corrente da cui risultino i poteri ovvero procura notarile che giustifichi

detti poteri con allegato l'eventuale estratto del libro verbali dell'assemblea dei soci.

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.) mediante procura notarile.

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 in misura non superiore ad un quarto (c.d. offerta minima)**, così come indicato nella descrizione di ogni singolo lotto.

3) La costituzione della **cauzione** in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere costituita mediante assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano N. 667/2022 R.G.E."

Il giorno **martedì 28 aprile 2026** 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 del lotto stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una unica offerta, inferiore rispetto al valore del lotto 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 con offerte minime in aumento indicate nella descrizione del lotto, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente 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, dedotta la cauzione già versata, andrà effettuato entro **120 giorni** dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario a beneficio del conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. Le coordinate

bancarie saranno comunicate dal professionista delegato all'esito delle operazioni di vendita.

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, previo appuntamento, presso il proprio studio in Milano, via Marcello Malpighi n. 4 (email: alfonso.martucci@yahoo.it) ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

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 sui seguenti canali:

professionista delegato curerà l'esecuzione della pubblicità della vendita almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, per ciascun esperimento di vendita, con le seguenti modalità:

- 1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) pubblicazione sui quotidiani La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano;
- 3) pubblicazione sui siti web www.entitribunali.it www.immobiliare.it
www.aste.immobiliare.it www.trovoaste.it www.astalegale.net
www.trovocasa.corriere.it <https://milano.repubblica.it>

Milano, lì 1° febbraio 2026

f.to avv. Alfonso Martucci, professionista delegato