

Avv. Gian Marco Rubino

Via Mercalli 11- 20122 MILANO

Tel. 02.55192099 fax 02.55191869

studio@rubinolex.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione IV Civile - Giudice Dott. Perrotti

Nel giudizio divisionale n. **22571/2006 R.G.N.** promossa da *omissis* (ex art. 174, c. 9, d.lgs 196/2003)

contro

omissis (ex art. 174, c. 9, d.lgs 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato Avv. Gian Marco Rubino, vista l'ordinanza di delega emessa in data 31.10.2019, emesso dal Giudice Dott.ssa Canu, visto l'esito infruttuoso dell'esperimento del 25 febbraio 2021, del 10 giugno 2021 e del 19 ottobre 2021, visto il provvedimento del 10 novembre 2021, visto l'esito infruttuoso dell'esperimento del 25 marzo 2022

AVVISA

che si procederà alla vendita, in **UNICO LOTTO**, dell'appezzamento di terreno edificabile sito in comune di **Segrate, frz. Novegro, (MI), Strada Provinciale 14 Rivoltana c.n. 17**, così identificato catastalmente al N.C.E.U. del comune di Segrate: Foglio 40, mapp. 92 parte – 34 – 64 parte, per una superficie calcolata corrispondente a mq. 2029,50. Il terreno di cui sopra ed i suoi profili edificatori sono meglio descritti nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 26 Marzo 2021 e nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore Arch. Tullio D'Angelo, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Milano, reperibile sul sito pvp.giustizia.it, la quale deve essere consultata e comunque si intende per conosciuta dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio.

Si precisa che non è stato nominato un Custode Giudiziario e pertanto non sarà possibile accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita del bene immobile.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **30 Marzo 2023 alle ore 15,00** avanti il Professionista Delegato Avv. Gian Marco Rubino, presso il suo Studio in Milano, Via Mercalli 11, ove si terrà l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

Il prezzo base viene fissato in **Euro 293.182,16** (duecentonovantatremilacentottanta due//16).

In caso di gara, il rilancio minimo viene fissato in **Euro 5.000,00** (cinquemila//00).

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato e pertanto l'offerta minima per la partecipazione all'asta è di **Euro 219.886,62** (duecentodiciannovemilaottocentottantasei//62).

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

Gli offerenti dovranno presentare l'offerta di acquisto in busta chiusa, in bollo dell'importo vigente, presso lo studio del Professionista Delegato, in Milano, Via Mercalli n. 11, esclusivamente nei giorni **27.03.2023 orari d'ufficio (09.00-13.00 e 15.00-18.00)**, **28.03.2023 orari d'ufficio (09.00-13.00 e 15.00-18.00)** e **29.03.2023 dalle ore 9,00 alle ore 13,00**.

Ciascun offerente, esclusi i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- La dichiarazione in bollo (vigente) di offerta d'acquisto, irrevocabile sino alla data di udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, l'indicazione del bene che si intende acquistare e del prezzo offerto;
- assegno circolare non trasferibile di importo non inferiore ad un decimo del prezzo offerto, intestato a "*Giudizio di Divisione R.G.N. 22571/2006*" a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- fotocopia di un proprio valido documento di identità e del codice fiscale.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, stato civile); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sulla parte esterna del plico, il Professionista Delegato annoterà le generalità di chi presenta la busta, il nome del Giudice o del Professionista Delegato e la data della vendita.

All'udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti, e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c., ed indicate nell'ordinanza del Giudice, previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte.

Fatte salve eventuale nuove misure che rendessero necessarie al fine di contenere l'epidemia da Covid19. Gli offerenti, **per poter partecipare alla gara**, dovranno:

- presenziare **senza accompagnatori**,
- **utilizzare le mascherine a copertura di naso e bocca**,
- **portare con sé gel igienizzante per le mani e**
- **mantenere la distanza personale di almeno un metro.**

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente 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.

L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare direttamente al Professionista Delegato l'intero saldo prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, ed alle spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del giudice, denominato "*Giudizio di Divisione R.G.N. 22571/2006*"; nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare al Professionista Delegato le somme di cui all'art. 2, comma 7 del DM 227 del 15.10.2015. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma 1, c.p.c.)

Il bene immobile è posto in vendita al prezzo come libero.

Il bene immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

Il bene immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia del 28.8.2009 redatta dallo stimatore Arch. Tullio D'Angelo che viene pubblicata insieme al certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 26 Marzo 2021 dal Comune di Segrate e al presente avviso di vendita e che devono intendersi qui per intero richiamati e trascritti; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Si evidenzia che il CTU, nella perizia pubblicata, ha dichiarato che: "*il terreno ha accesso da servitù di passaggio su proprietà di terzi, che si diparte dalla Strada Provinciale 14 Rivoltana c.n. 17*".

Si segnalano, inoltre, le osservazioni del CTU di cui ai paragrafi 3.2, 3.4, 3.5 della relazione di stima.

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.

Si fa avvertenza in ogni caso che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28.2.1985 n.47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28.2.1985 n.47 e visto il Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si fa rinvio agli altri documenti pubblicati che potranno essere consultati integralmente dagli offerenti e che comunque si intendono conosciuti a far data dalla loro pubblicazione.

Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, un estratto del presente avviso sarà pubblicato conformemente alle indicazioni del Giudice contenute nella citata ordinanza di delega; pertanto si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice, della perizia con relativi allegati, e del presente avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti www.entietribunali.kataweb.it e www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it, nonché sull'edizione La Repubblica edizione Lombardia e su Metro Milano, nonché sul quotidiano Il Sole 24 Ore

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice, o dal cancelliere o dal Giudice, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Gian Marco Rubino
Via Mercalli 11 – 20122 Milano
Tel. 02.55192099 - Fax 02.55191869
E-mail: studio@rubinolex.it

Milano, 26 Gennaio 2023
Il Professionista Delegato
Avv. Gian Marco Rubino