

Avv. Francesco De Zuani
20122 Milano - Via Festa del Perdono 1
Tel. : 02.87236666
Cell. : 348.2228522
E-mail: studiogaledezuani@fastwebnet.it

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III
GIUDICE DOTT. CIOCCHA
AVVISO DI VENDITA**

ORIGINALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **4284/2011 R.G.E.**, l'avv. Francesco De Zuani con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott. Ciocca, alle operazioni di vendita, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita del seguente immobile costituente il lotto cinque:

in Comune di **Trezzo sull'Adda (MI)**, **avente accesso dalla via F. Guarnerio**

apezzamento di terreno avente destinazione indicata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Trezzo sull'Adda il 23 novembre 2023 - pratica numero URB/2023/00046/CDU, allegato alla relazione tecnico-estimativa redatta dall'esperto arch. Cristina Marchesi, censito nel catasto terreni come segue:

-foglio **19**, particella **179**, seminativo, classe 2^, superficie ha 1 are 71 ca 03, reddito dominicale Euro 88,33, reddito agrario 88,33.

Coerenze da Nord in senso orario: via F. Guarnerio, particelle 180 - 20 -180, particella 28, strada vicinale, particella 27 e particella 172.

Il suddetto appezzamento di terreno deriva dall'originaria particella 26 del foglio 19 a seguito del frazionamento eseguito il 13 aprile 2023, pratica n. MI0150106 in atti dal 13 aprile 2023.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato arch. Cristina Marchesi.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **10 marzo 2026 ore 16,00** presso lo Studio Legale De Zuani in Milano, via Festa del Perdono n. 1.

Il prezzo base, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione è fissato in **Euro 97.000,00 (novantasettemila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).**

Custode dell'immobile pignorato è stata nominata la SIVAG s.p.a. la quale provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dello stesso.

A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita al custode giudiziario con congruo anticipo.

Gli offerenti dovranno presentare in busta chiusa **l'offerta di acquisto in bollo** dell'importo vigente presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1, il giorno 9 marzo 2026** esclusivamente **dalle ore 9,00 ed entro le ore 13,00.**

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, ovvero, se fatta da persona giuridica, dovranno essere indicati: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, il tutto appositamente certificato da visura aggiornata rilasciata dal competente Registro delle Imprese. 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.

La dichiarazione di offerta sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, dovrà, inoltre contenere l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

Offerta minima pari ad Euro 72.750,00 (settantaduemilasettecentocinquanta/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: “*Procedura Esecutiva n. 4284/2011 R.G.E.*” inserito nella busta chiusa, insieme all'offerta di acquisto sottoscritta, ed alla fotocopia di un proprio valido documento di identità.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:

- nome e cognome del soggetto il quale presenta la busta;
- nome e cognome del professionista delegato;

-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 dell’Esecuzione, previa determinazione sull’ammissibilità delle offerte.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori al prezzo base d’asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d’asta, la stessa sarà accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d’asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione, ex art. 588 c.p.c., al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si aprirà una gara tra gli offerenti a partire dall’offerta più alta ai sensi dell’art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita senza incanto.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente.

Se il prezzo raggiunto all’esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell’offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima risulterà inferiore al prezzo a base d’asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita.

L’aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione al professionista delegato, oltre ancora alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all’ordine del Giudice dell’Esecuzione, denominato “*Procedura esecutiva n. 4184/2011 R.G.E*”.

A tal fine, il creditore fondiario è invitato a depositare prima della vendita presso lo Studio del professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall’aggiudicatario e le modalità di versamento.

L'immobile viene posto in vendita al prezzo come libero.

Per quanto concerne l'attuale stato di occupazione, si riporta quanto dichiarato dal custode Giudiziario SIVAG s.p.a. nell'ultimo rendiconto depositato in cancelleria il 19 settembre 2024: *"Tanto premesso, l'odierna SIVAG S.p.A. riportandosi alla relazione già depositata in atti, precisa ulteriormente che il bene pignorato è costituito da un terreno agricolo incolto di forma irregolare ... ubicato nella parte ovest del territorio comunale di Trezzo sull'Adda. Il terreno in questione non risulta delimitato da confini ed è pieno di sterpaglie, al punto tale che le medesime hanno reso difficoltoso l'ispezione da parte del Perito Estimatore. Allo stato non è possibile riferire se il terreno presenta nel suolo e sottosuolo sostanze inquinanti....Trattasi di area a verde agricola di 17.103,00 mq circa, ubicata nella parte ovest del territorio comunale di Trezzo sull'Adda, lungo la Via F. Guarnerio, dalla quale si accede. Il suddetto appezzamento, di forma irregolare, deriva dall'originario mapp. 26 del fg.19 frazionato, a seguito di progetto divisionale, nel mappale 179 in oggetto (della superficie di ettari 1, are 71, centiare 03) e nel mapp. 180 non oggetto della presente...Il sopralluogo al bene è avvenuto il 18.12.2023. La scrivente, in data 18.12.2023, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato Sivag Spa e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.*

Il terreno è risultato incolto. Richiamate tutte le premesse, si precisa che, data la natura dell'area, la notevole dimensione e la posizione- trattasi di area a verde, a campo, a terreno con sterpaglie - non è stato possibile visionare la stessa compiutamente, ma solo in lontananza, dalla strada.... Esistenza contratti di locazione: non risultano contratti di locazione, come dichiarato dall'esecutata e da precedenti interrogazioni all'Agenzia delle Entrate; si è tuttavia in attesa di ulteriore conferma da parte dell'Agenzia stessa....Si ricorda la servitù di passaggio a favore dell'E.N.EL. (già precedentemente riportata), come riportata al quadro "D" della nota di trascrizione relativa all'atto di accettazione di eredità (posteriore al pignoramento del 2011) a favore di -omissis- e -omissis-, ciascuna per quota di 1/16, trascritta a Milano 2 in data 08/10/2012 nn. 99389/67653, gravante, tra l'altro, sul mapp. 26 del fg.19, frazionato nel mapp 179 (in oggetto) e nel mapp. 180 (non oggetto della presente): "Quanto donato è stato trasferito con ogni annesso e connesso, accessorio, adiacenza, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto, azione, uso e ragione spettante al donante, infine con garanzia da parte del donante di proprietà piena, esclusiva,

disponibile e libera da censi, canoni, ipoteche, condizioni, vincoli, debiti, da imposte, privilegi fiscali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti reali e personali di terzi, ad eccezione della servitù per il passaggio della condutture elettrica in cavo sotterraneo a 15 Kw costituito da N. 6 cavi interrati, costituita a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica (E.N.E.L.), gravante sui mappali 26 del foglio 19 e 182 del foglio 11.....” (Nota di trascrizione estratta dalla scrivente; all. 6-Altre informazioni)”.

Si richiama quanto dichiarato dall'esperto dall'esperto arch. Cristina Marchesi nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: “*...il terreno in oggetto è ubicato nella parte ovest di Trezzo sull'Adda, Comune posto a nord-est del circondario milanese, attraversato dall'autostrada A4 e posto lungo il fiume Adda al confine con la provincia di Bergamo*”.

In relazione alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si riporta quanto accertato dal suddetto esperto nella perizia di stima: “*7.1. Conformità edilizia urbanistica catastale (all. N. 7- Pratiche edilizie). L'area in oggetto, secondo la Revisione Generale del Piano di Governo del Territorio del Comune di Trezzo sull'Adda, approvata dal Consiglio Comunale deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 28/01/2019, risulta azzonata, come da ultimo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente in data 22/11/2023 dal Comune di Trezzo sull'Adda, come segue: Vista la domanda di Marchesi Cristina (C.F. MRCCST69D44D612L) presentata in data 22/11/2023 con prot. n° 2023/0023055 intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data del 22/11/2023 dell'area censita al Catasto di questo comune con il mappale: Foglio 19 Numero 179 (ex Numero 26).*

Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 28/01/2019. Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, certifica che il mappale incluso nella richiesta è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Foglio 19 Particella 179

Comune Di Trezzo sull'Adda

Nuovo Pgt - Vigente

Piano Delle Regole

-Azzonamento

-Aree agricole (Pari al 100,0%)

- Piano di Governo del Territorio - Norme Tecniche di Attuazione - Art 38
- Ambito estrattivo ATE
- Ambito estrattivo ATE (Pari al 0,1%)
- Piano di Governo del Territorio - Norme Tecniche di Attuazione - Art 11
- Sensibilità paesaggistica
- Classe 4 - Sensibilità elevata (Pari al 100,0%)
- Piano di Governo del Territorio - Norme Tecniche di Attuazione - Art 13 - Art 4 - Art 8 - Art 15;
- Parco Regionale Adda Nord
- Perimetro Parco Regionale Adda Nord (Pari al 100,0%)
- Piano di Governo del Territorio - Norme Tecniche di Attuazione - Art 43 - Art 44 - Art 10 Documenti di piano.
- Aree agricole di interesse strategico (PTCP)
- Aree agricole di interesse strategico (PTCP) (Pari al 100,0%)
- Componente geologica •Fattibilità geologica”.

NB: si rimanda ad un'attenta e completa lettura di quanto riportato nel CDU, che forma parte integrante della presente e viene allegato sotto allegati “N.7 alla presente relazione” oltre che ad un'attenta lettura del PGT del Comune di Trezzo sull'Adda per l'individuazione e gestione dell'attuale massimo e miglior utilizzo dei beni in questione, da parte dell'eventuale futuro acquirente/operatore, liberamente consultabile on-line sul sito del comune.

(Certificato di Destinazione Urbanistica alla data 22/11/2023 - Allegati N.7 Pratiche edilizie).

Si ricorda, come da Premesse, quanto segue:

- ✓ si riporta che, data la natura dell'area, la notevole dimensione e la sua posizione - trattasi di area a verde, a campo, a terreno con sterpaglie, non è stato possibile visionare la stessa compiutamente, ma solo dalla strada, in lontananza e che ci si è avvalsi degli estratti di mappa e della visura catastale storica aggiornata, a seguito del frazionamento terreni effettuato dal Geom. Mazzucchi, incaricato dalla scrivente, nell'ambito della procedura divisionale;
- ✓ si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del bene, la consistenza è stata verificata sulla base dei rilievi effettuati, con strumentazione, dal Geom.

Mazzucchi, tecnico incaricato dalla scrivente nell'ambito del procedimento di divisione e frazionamento dei terreni, come da elaborati grafici e relazione tecnica allegata per Tipo frazionamento del 13/04/2023 (All. N.1 Catasto).

N.B: si riporta che tra il terreno in oggetto ed i terreni confinanti non è presente alcuna separazione fisica/recinzione e che i limiti del suddetto appezzamento non risultano chiaramente identificabili a vista/riconoscibili in loco.

✓ *Si riporta infine che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti, sia soprasuolo che sottosuolo; verifica che, se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti. Pertanto, le eventuali bonifiche, compresi gli adempimenti amministrativi che si dovessero rendere opportuni/necessari saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale futuro aggiudicatario. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità sul punto”.*

Si richiama altresì quanto precisato nelle premesse nella relazione di stima dall'arch. Cristina Marchesi: “*Si riporta che, data la natura dell'area, la notevole dimensione e la sua posizione trattasi di area a verde, a campo, a terreno con sterpaglie, non è stato possibile visionare la stessa compiutamente, ma solo dalla strada, in lontananza e che ci si è avvalsi degli estratti di mappa e della visura catastale storica aggiornata, a seguito del frazionamento terreni effettuati dal Geom. Mazzucchi, incaricato dalla scrivente, nell'ambito della procedura divisionale;*

✓ *si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del bene, la consistenza è stata verificata sulla base dei rilievi effettuati, con strumentazione, dal Geom. Mazzucchi, tecnico incaricato dalla scrivente nell'ambito del procedimento di divisione e frazionamento dei terreni, come da elaborati grafici e relazione tecnica allegata per Tipo frazionamento del 13/04/2023 (All. N.1 Catasto).*

N.B: si riporta che tra il terreno in oggetto ed i terreni confinanti non è presente alcuna separazione fisica/recinzione e che i limiti del suddetto appezzamento non risultano chiaramente identificabili a vista/riconoscibili in loco.

✓ *Si riporta infine che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti, sia soprasuolo che sottosuolo; verifica che, se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati,*

con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti. Pertanto, le eventuali bonifiche, compresi gli adempimenti amministrativi che si dovessero rendere opportuni/necessari saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale futuro aggiudicatario. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità sul punto”.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che l'immobile costituente il lotto sopra indicato viene posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano altresì gli interessati all'acquisto che 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si fa comunque avvertenza 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 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., 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.

Si fa presente che un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani “Metro-Milano” e “la Repubblica - edizione Lombardia”.

Inoltre, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia

“<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>”, sui siti internet “www.entietribunali.it” - “www.immobiliare.it” - “www.aste.immobiliare.it”, e nella sezione annunci del sito Repubblica.it, si pubblicherà copia dell’ordinanza del Giudice dell’esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

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. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell’esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell’esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano, Via Festa Del Perdono 1

Per informazioni:

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

lunedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 18,00

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, lì 19 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco De Zuani