

STUDIO LEGALE  
**Avv. ELENA FERRAZZI**  
Via Ippodromo, 7 - 20151 MILANO  
Tel. 02-26113336  
e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it  
pec: elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III^ sez. civile**  
**Giudice dott.ssa Maria Burza**  
**Giudizio di divisione R.G. 15000/2022**

Referente della procedura, Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi

Gestore della vendita telematica: NOTARTEL SPA

Perito stimatore: arch. Roberto Maccabruni

contro

*OMISSIS*

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**(con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura")**

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del Giudice dott.ssa Laura Cesira Stella del 23.04.2024;
- visto il provvedimento del Giudice dott.ssa Maria Burza del 25.03.2025;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.;
- visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32
- visto l'art. 788 c.p.c.

**AVVISA**

che si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona"**, attraverso la presentazione di offerte formulate in via telematica e gara con rilanci formulati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura, della **piena proprietà** degli immobili in calce descritti siti in **Comune di Inveruno (MI), località Cascina Garagiola s.n., frazione Cascina Garagiola, e via Modigliani n. 1:**

- **Prezzo base d'asta € 2.521.127,50;**
- **Offerta minima € 1.890.845,60;**
- **Vendita: 10.06.2025 ore 15:30**
- **Rialzo minimo di € 5.000,00**

\*\*\*

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

➤ **A) CASCINA:** In Comune di **Inveruno (MI)**, località **Cascina Garagiola s.n., frazione Cascina Garagiola**, cascina a corte chiusa, costituita da due ali (sud - est) poste in fregio e ad angolo con via Modigliani, composta da:

- a) laboratorio artigianale composto da nove locali ad uso laboratorio per la produzione di formaggi, latticini, gelati comprese celle frigorifere e area di vendita, con ingresso indipendente da Via Modigliani;
- b) mensa/ristorante di quattro locali e servizi igienici oltre ad abitazione di servizio posta al piano primo di cinque locali e servizi, con ingresso indipendente da Via Modigliani;
- c) locali cascina ai piani terreno e primo;
- d) porticati coperti per ricovero mezzi e attrezzature agricole;
- e) fienili al piano primo;
- f) depositi al piano terreno e primo;
- g) stalla per bovini comprensiva di attrezzature, depositi, laboratori, uffici, reparto mungitura meccanizzato;
- h) aia cortilizia.

Censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **5**, particella **73**, subalterno **2**, Cascina Garagiola n. snc, piano T-1, categoria D/10, rendita Euro 13.320,00.

➤ **B) CASA COLONICA:** In Comune di **Inveruno (MI)**, località **Cascina Garagiola, via Modigliani n.1, frazione Cascina Garagiola**:

- i) casa padronale, annessa alla cascina, posta al piano terra e primo collegati da scala interna, con proprio accesso dal cancello carraio, composta al piano terra da due locali oltre servizi oltre ad un altro locale con ingresso autonomo ed al piano primo da tre locali oltre servizio e ripostiglio.

Censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **5**, particella **73**, subalterno **1**, Cascina Garagiola n. snc, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq. 223, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 223, rendita Euro 444,15.

Coerenze da nord in senso orario: stessa proprietà (stalla), stessa proprietà (porticato aperto), stessa proprietà (laboratorio artigianale e area cortilizia), Via Modigliani.

➤ **C) TERRENO AGRICOLO:** In Comune di **Inveruno (MI)**, località **Cascina Garagiola, via Modigliani n.1, frazione Cascina Garagiola**:

j) terreno agricolo composto da terreni agricoli costituenti un unico compendio senza soluzione di continuità;

k) accessori: rustico composto da 2 vasconi in calcestruzzo per stoccaggio liquami, 2 platee in calcestruzzo per essiccazione, 3 silos stoccaggio cereali in vetroresina.

Censito il tutto nel catasto terreni del detto comune come segue:

- foglio **5**, particella **3**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 17 are 40 ca 20, deduzione IE9A, reddito dominicale Euro 1.015,57, reddito agrario Euro 1.258,23.

Coerenze da nord in senso orario: altra proprietà; strada vicinale del mudre; strada vicinale della Garagiola; mappali 254-70-72 foglio 5.

- foglio **5**, particella **4**, porzione AA, qualità seminativo, classe 1, superficie are 07 ca 00, reddito dominicale Euro 4,52, reddito agrario Euro 4,34.

Coerenze da nord in senso orario: strada vicinale; altra strada vicinale; mappale 6 foglio 5; altra strada vicinale.

- foglio **5**, particella **4**, porzione AB, qualità pascolo, superficie are 00 ca 80, reddito dominicale Euro 0,10, reddito agrario Euro 0,04.

- foglio **5**, particella **30**, qualità bosco misto, classe U, superficie are 16 ca 80, reddito dominicale Euro 3,47, reddito agrario Euro 0,52.

Coerenze da nord in senso orario: strada vicinale del Madrè; altra strada vicinale; mappale 3 foglio 5; mappale 3 foglio 5.

- foglio **5**, particella **72**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 1 are 59 ca 90, deduzione IE9A, reddito dominicale Euro 93,32 reddito agrario Euro 115,61.

Coerenze da nord in senso orario: strada vicinale di accesso ai fondi; strada vicinale; strada vicinale della Garagiola; mappali 70 e 7 foglio 5.

- foglio **5**, particella **242**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 5 are 10 ca 70, deduzione IE9A, reddito dominicale Euro 469,48 reddito agrario Euro 422,01.

Coerenze da nord in senso orario: vicinale della Garagiola; mappale 318 fg. 5; mappale 324 fg. 5; strada vicinale di accesso ai fondi.

- foglio **5**, particella **254**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 11 are 18 ca 30, deduzione IE9A, reddito dominicale Euro 652,64 reddito agrario Euro 808,58.

Coerenze da nord in senso orario: strada vicinale; strada vicinale; mappali 258 - 70 fg. 5; mappale 255 fg. 5.

- foglio **5**, particella **324**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 2 are 49 ca 30, deduzione IE9A, reddito dominicale Euro 229,18 reddito agrario Euro 206,00.

Coerenze da nord in senso orario: mappale 242; mappale 318; mappale 325; mappale 326 - tutti del fg. 5.

\*\*\*

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima - che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto - redatta dall'arch. Roberto Maccabruni e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

\*\*\*

A tal fine stabilisce le seguenti

### **MODALITÀ E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE**

- 1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 2.521.127,50** (duemilionicinquecentoventunomilacentosette/50) avrà luogo in un **unico lotto** in data **10 giugno 2025 ore 15:30** con collegamento al sito internet gestito da "NOTARTEL SPA" che opererà con il proprio portale "astepubbliche.notariato.it" in relazione alle offerte telematiche e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 5.000,00.

**Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base.** Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 1.890.845,60** (unmilioneottocentonovantamilaottocentoquarantacinque/60).

**L'offerta di acquisto non è efficace** se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta.

2) **Presentazione delle offerte:**

**Le offerte di acquisto** dovranno essere **presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la gara.** Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

**L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine e l'orario sopra stabiliti.

Le offerte andranno formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale e nelle sezioni "*faq*" e "*tutorial*" ivi presenti.

**A pena di invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

- **Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

- **L'offerta dovrà indicare**, anche ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e **regime patrimoniale dell'offerente (allegare autocertificazione circa il regime di comunione o di separazione dei beni. Se è applicabile il regime di comunione dei beni, indicare anche nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale del coniuge ed allegarne i relativi documenti)**, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: 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, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il **termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);**

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione [nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN];

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma (cauzione) oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

p) l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;

q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- nella dichiarazione di offerta o in sede di aggiudicazione il futuro aggiudicatario deve chiedere espressamente che l'ordine di liberazione di immobile pignorato o il provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. (ingiunzione di rilascio dell'immobile) contenuto nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode giudiziario con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., a spese e cura della procedura.

- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

- Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI MILANO PROC. RG 15000/2022" IBAN: IT47S0623001657000044209622 – causale: "cauzione asta RG 15000/2022"**, per un importo pari **al 10% del prezzo offerto**; **il suddetto bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

**L'offerta di acquisto non è efficace** se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

**L'offerta di acquisto sarà considerata inammissibile** qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

- **All'offerta dovranno essere allegati:**

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

**b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, allegare relativa autocertificazione con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente.**

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

**Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;**

c) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia fronte/retro del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del minore;

d) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia fronte/retro del documento d'identità e copia fronte/retro del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;

e) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

**f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, nonché copia dei loro documenti d'identità;**

**g) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

- Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

3) **Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche** le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

**Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica** alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

**L'offerta è irrevocabile per 120 giorni**, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche a favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:**

- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- 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;
- le offerte telematiche per le quali nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

Si procederà come segue:

**I. in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 c.p.c.



## II. in caso di pluralità di offerte valide:

- 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.

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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

**La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.**

**Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.**

**Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.**

**L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.**

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

- nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.
- nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale

deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza il trasferimento sarà a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

La restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti avverrà tramite bonifico bancario da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

- 4) **Il pagamento del prezzo**, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato:
- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio il residuo prezzo dell'immobile, nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre alle relative spese generali ed oneri di legge – a carico dell'aggiudicatario, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della procedura esecutiva** (intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. RG 15000/2022" IBAN: IT47S0623001657000044209622).

**Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini.**

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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 e consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

## 5) **Notizie sul bene immobile:**

Si rimanda a quanto si evince nella perizia di stima redatta dall'arch. Roberto Maccabruni.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

"La Cascina Garagiola

*La Cascina Garagiola, di impianto settecentesco a corte chiusa, è costituita da due ali (sud - est) poste in fregio e ad angolo con Via Modigliani che originariamente ospitavano le abitazioni degli operai e braccianti agricoli ora in abbandono e in precario stato manutentivo; sul fronte principale sud è ubicato l'ingresso principale caratterizzato da un grande portale in legno massiccio a doppia anta (sormontato da un affresco religioso rappresentante una Madonna con bambino) a destra del quale si trova la chiesetta alla quale, purtroppo non si è potuto avere accesso, ma che, a quanto riferito....., pare contenga preziosi oggetti a carattere religioso; nell'ala est al centro del fabbricato accanto al laboratorio è ancora visibile un campanile settecentesco filomuro con orologio dipinto con numeri romani, dotato di lancette in ferro e probabile meccanismo interno e sovrastante frontone in mattoni di cotto e piccola campana. Sempre nell'ala sud è presente un ristorante dotato di tre distinte sale da pranzo, cucina modernamente attrezzata e servizi igienici anche per portatori di handicap, pronto per essere eventualmente riattivato; al primo piano del ristoro è ubicato un grande alloggio di servizio costituito da più stanze e servizi in ottimo stato conservativo. Nell'ala ad est, al piano terreno è stato ricavato un laboratorio artigianale dotato di autonomo ingresso da Via Modigliani, destinato alla produzione di formaggi, latticini e gelati attrezzato con moderni impianti tecnologici, macchinari e tavoli di lavoro in acciaio inox, celle frigorifere, depositi e servizi igienici; anche il laboratorio, da quanto si è potuto osservare visivamente, potrebbe riprendere tranquillamente la produzione. Nell'ala nord è posta la casa padronale .....dietro la quale si sviluppa la grande stalla per bovini costituita da un corpo di fabbrica in muratura ed un altro aperto edificato con pilastri e travi in acciaio zincato imbullonati e copertura in pannelli coibentati e finiti in lamiera preverniciata. In particolare l'impianto è moderno, dotato di stalli separati da parapetti per il foraggiamento, cancellate in ferro verniciato, silos mangimi e canali laterali di scolo dei liquami; la stalla è dotata di sala di mungitura meccanizzata e da un laboratorio veterinario e di analisi dotato di impiantistica adeguata, riscaldamento e servizi igienici. L'ala nord - ovest prospiciente la corte è adibita a porticati per il ricovero delle attrezzature e mezzi agricoli, con retri destinati a deposito e piano superiore a fienile, un'altra porzione a fienile è ubicata anche al primo piano dell'ala est sopra il laboratorio artigianale; le strutture verticali dei porticati sono in mattoni pieni di cotto a più teste e le coperture sono di tipo tradizionale con capriate in legno e travetti; i mantri di copertura sono in coppi di laterizio. La corte, di pianta regolare, ospita il pozzo con pompa manuale e le pese. La superficie coperta degli edifici è pari a mq. 3.400 circa....*

### La casa padronale/casa colonica

*La casa padronale annessa alla Cascina Garagiola è costituita da due piani fuori terra sita nell'ala est del complesso edilizio e con proprio accesso dal cancello carraio posto in fregio alla strada vicinale in continuità con la Via Modigliani. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, scala interna, ha un'altezza interna di m. 3,00.*

*L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1960.*

*L'edificio che ospita la residenza probabilmente destinata in passato ai i proprietari, affittuari o mezzadri della cascina si sviluppa su due piani collegati da una scala interna a doppia rampa ubicata in posizione centrale. Al piano terra presente, a sinistra dell'ingresso, un locale soggiorno e a destra una sala da pranzo con vano cucina separato oltre a un bagno ricavato nel vano scala dotato di propria finestra; al primo piano sono presenti tre camere da letto, un locale ripostiglio e un bagno finestrato dotato di proprio disimpegno. Sempre al piano terreno, a confine con la strada, è ubicato un altro locale con ingresso autonomo (ma anche dal soggiorno) dal quale, tramite porta in ferro, si accede alla centrale termica a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda non più in funzione sostituita da caldaietta a gas metano. Nel corso del sopralluogo effettuato in data 04/03/2021 non si è potuti accedere al piano primo, al fine di verificarne lo stato di fatto, in quanto la scala risulta ostruita dal crollo di un controsoffitto in gesso.*

### Il terreno agricolo

*Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a terra di coltivo, comprende i seguenti sistemi irrigui: sistema di rogge e canali (Villoresi) e le seguenti sistemazioni agrarie: regimazione delle acque di irrigazione per mezzo di opere d'arte in calcestruzzo, sono state rilevate le seguenti colture: erbacee: in prevalenza cerealicole, arboree: alberi radi lungo le strade vicinali di accesso ai fondi...*

*Trattasi di terreni identificati da particelle fra di loro unite a formare un unico grande compendio agricolo della superficie commerciale di 380.300 mq. (al netto dei mappali 255 e 325 del foglio 5 soggetti ad esproprio o in fase di esproprio per pubblica utilità), classificati come produttivi in qualità, quasi totale, di seminativi irrigui di 1° e 2° classe. Detti terreni sono agevolmente individuabili grazie al sistema delle strade vicinali e interpoderali di accesso ai singoli fondi e al reticolo delle rogge alimentate dal canale Villoresi con adeguate opere d'arte in calcestruzzo per l'afflusso delle acque dotate da chiuse in ferro. La particella 278 citata nell'atto di pignoramento in data 13/12/2019 è stata soppressa generando i nuovi mappali 324 e 325 del fg. 5 come da elenco sopra riportato (quest'ultimo oggetto di procedura espropriativa..).".*

**-PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:**

**"PRATICHE EDILIZIE:**

*Concessione edilizia N. C.E. 237/1999, intestata a OMISSIS e OMISSIS, per lavori di Ampliamento stalla per ricovero bovini in strada vicinale della Garaggiola, presentata il 06/12/1999 con il n. 13877 di protocollo, rilasciata il 12/01/2000 con il n. 237/99 di protocollo, agibilità del 07/11/2000 con il n. 14164 di protocollo.*

*La Regione Lombardia, Servizio Igiene e Sanità Pubblica nel Distretto di Castano Primo, in data 23/11/2000 ha espresso parere favorevole al rilascio della licenza d'uso a stalla per ricovero bovini.*

*Denuncia Inizio Attività - L.R. n. 22 del 19/11/1999 N. DIA 191/2000, intestata a OMISSIS, per lavori di Nuova recinzione in rete metallica a difesa/protezione manufatti P.V.A.S., presentata il 04/10/2000 con il n. 11281 di protocollo.*

*Denuncia Inizio Attività - L.R. n. 22 del 19/11/1999 N. DIA 216/2000, intestata a OMISSIS e OMISSIS, per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. n. 237/99 del 12/01/2009, presentata il 25/10/2000 con il n. 12204 di protocollo.*

*Denuncia Inizio Attività - L.R. n. 22 del 19/11/1999 N. DIA 81/2001, intestata a OMISSIS, per lavori di ricorso/sistemazione coperture esistenti senza modifica delle sagome e pendenze della struttura; manto di copertura realizzato in coppi a canale in luogo delle precedenti tegole marsigliesi; mantenimento della grossa orditura e capriate esistenti, presentata il 25/01/2001 con il n. 6507 di protocollo.*

*Denuncia Inizio Attività - L.R. n. 12/2005 Art. 41 N. DIA 110/2005, intestata a OMISSIS, per lavori di costruzione manufatto di contenimento impianto tecnologico per distributore di latte, presentata il 07/10/2005 con il n. 12286 di protocollo.*

*Il Comune ha sottoposto la DIA ad istruttoria in data 10/10/2005 esprimendo parere favorevole.*

*Denuncia Inizio Attività - L.R. n. 12/2005 Art. 41 N. DIA 40/2012, intestata a OMISSIS, per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in locali per formazione spazio agrituristico dell'immobile distinto in mappa catastale al foglio 5, mappale 73 ai sensi degli artt. 41-42 della L.R. 12/2005, presentata il 31/05/2012 con il n. 6176 di protocollo generale, agibilità del 09/05/2014 con il n. 4879 di protocollo generale.*

*In data 09/05/2014, in allegato all'autocertificazione di agibilità, è stata depositata in Comune la certificazione statica delle opere in cemento armato per l'edificio ad uso agrituristico.*

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

*PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 10/10/2018 e successiva Variante approvata con Delibera C.C. n. 40 del 30/06/2017,*

*l'immobile ricade in zona Titolo V - Aree destinate all'agricoltura. Norme tecniche di attuazione ed indici: Artt. 34 - 35 - 36 - 37 - 37 bis, ter, quater, quinquies. indici di edificabilità per la residenza 0,03, altezza max 7 m. per la residenza, 12 m. per capannoni e silos; rapporto di copertura per attrezzature funzionali all'attività = 10% dell'intera superficie aziendale e 20% per serre attività orticole e floricole specializzate. Per gli edifici residenziali preesistenti alla data del 17/08/1942 è ammesso un incremento e/o ampliamento una tantum delle slp fino a un massimo di 350 mc con altezza massima m. 7 (Art. 36).*

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

*(normativa di riferimento: DPR 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.)*

*Complesso edilizio edificato ante 1967 e successive pratiche edilizie come sopra elencate.*

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

*Lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo risulta conforme alla planimetria catastale redatta a firma del Geom. OMISSIS depositata al catasto fabbricati in data 18/04/2014, prot. MI0184157 che già tiene conto delle modifiche interne ed esterne apportate con i titoli edilizi sopra elencati.*

**CONFORMITÀ URBANISTICA:**

*L'immobile risulta conforme.*

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**-PROVENIENZA:** i beni pignorati sopra indicati pervennero a favore di OMISSIS:

- la quota 1/25 dei seguenti mappali compresi nel foglio 5 (N.C.T.): 1 - 2- 3 - 4 - 30 - 72 - 84 - 73 (appezzamenti di terreno agricoli con annessi fabbricati pertinenziali destinati all'agricoltura, costituenti parte del fondo rustico denominato "Podere Garagiola"), in forza di atto di compravendita del 12/12/2001 rep. n. 60507/6770 autenticato nelle firme dal dott. Aldo Novara, Notaio in Legnano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 21/12/2001 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 27/12/2001 ai nn. 146251/90642;
- la quota di 7/10 dei suddetti appezzamenti di terreni agricoli con annessi fabbricati pertinenziali costituenti parte del fondo rustico denominato Podere Garagiola, in comunione pro indiviso con OMISSIS, in forza di atto di compravendita del 17/02/1999 rep. n. 57198/5244 a rogito dott. Aldo Novara, Notaio in Legnano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 03.03.1999 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 23/02/1999 ai nn. 14997/10730.

**-STATO OCCUPATIVO:** l'unità è giuridicamente libera.

Dalla perizia di stima risulta che per i terreni agricoli di cui al foglio 5, mappali 3 - 4 - 30 - 72 - 242 - 254 - 324, è stato stipulato in data 15/10/2020 contratto di affitto (convenzione di affittanza agraria ai sensi dell'art. 45 - L. 3/5/82 N. 203) per la durata di un anno, con scadenza il 10/11/2021, per l'importo annuo di € 34.998,00, registrato il 10/11/2020 presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta ai nn. 4583 serie 3T. Contratto non opponibile alla procedura.

Dalla perizia di stima risulta, altresì: *"In data 27/01/2022 Confagricoltura Milano Lodi e Monza Brianza, che aveva assistito le proprietarie OMISSIS, nonché la conferitaria OMISSIS nella stipula della convenzione di affittanza agraria .....ha comunicato allo scrivente CTU, via mail a firma del Direttore ....., che "per quanto riguarda la nostra Associazione le segnalo che dagli atti in nostro possesso risulta che il contratto non è stato rinnovato".*

Inoltre *"come è risultato dai sopralluoghi effettuati una porzione limitata dell'immobile di cui alla particella 73, subalterno 1 è occupata, senza contratto di locazione, da un ex dipendente della azienda agricola".*

**-ALTRE INFORMAZIONI:** dalla perizia di stima risulta inoltre:

*-"la quota di 13/50 dei suddetti beni immobili" (n.d.r. cascina e terreni agricoli annessi) è stata ceduta all'esecutata in forza di atto di vendita con riserva della proprietà ai sensi degli articoli 1523 e seguenti del Codice Civile, in data 29 dicembre 2009 rep. n. 10627/6055 a rogito dott.ssa Susanna Farioli, Notaio in Busto Arsizio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 25/01/2010 ai nn. 6866/3575; a tutt'oggi non risulta alcun annotamento di quietanza e detta quota è tutt'ora intestata in Catasto a OMISSIS (n.d.r. comproprietaria)";*

*-"Atti di asservimento urbanistico: atto di asservimento dell'area sita nel comune INVERUNO identificata al foglio 5, mappale 3 della superficie di 28000 mq (manufatti e attrezzature per l'agricoltura) stipulato il 27/12/1999 a firma di Notaio Aldo Novara ai nn. 58353/5756 di repertorio, a favore di Comune di Inveruno, contro OMISSIS e OMISSIS derivante da dichiarazione dr. Aldo Novara Notaio in Legnano del 27/12/1999. Nell'atto di asservimento qui citato le proprietarie OMISSIS e OMISSIS "si impegnano inoltre a mantenere per 10 (dieci) anni dalla data odierna (27/12/99), la destinazione del fabbricato oggi esistente e comprensivo dell'ampliamento da eseguirsi in forza della Concessione Edilizia prot. n. 13877 in data 6 dicembre 1999, al servizio dell'attività agricola. Il fabbricato insiste sui mapp. 90 e 91 e su parte del mapp. 73 del fg. 5, il tutto come meglio individuato in tratteggio obliquo nella planimetria che trovasi allegata allo stesso atto sotto la lettera B".*

\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore arch. Roberto Maccabruni; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed 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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

L'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 poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

**Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura 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.

\* \* \*



## CUSTODE GIUDIZIARIO

È stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile. A tal fine gli interessati sono invitati a fare **richiesta di visita al custode esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche** e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzia immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

\* \* \*

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti internet: [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it); [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it); [www.venditepubbliche notarili.notariato.it](http://www.venditepubbliche notarili.notariato.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it) e nella sezione annunci del sito Repubblica.it;
- pubblicazione sui quotidiani Repubblica Milano e Metro Milano e sul Sole 24 Ore;
- pubblicazione sui siti internet: [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it); [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it); [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) e sui quotidiani Corriere Lombardia e Leggo.
- mediante affissione di un cartello "VENDESI";

\* \* \*

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano Via Ippodromo n. 7 - tel. 02.26113336; e-mail: [avvocato.ferrazzie@libero.it](mailto:avvocato.ferrazzie@libero.it).

Milano, 28 marzo 2025

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

