



TRIBUNALE DI MILANO  
III Sezione Civile Esecuzioni immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. 31/2019

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

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET SPA

**Piattaforma: spazioaste.it**

Referente: Notaio Monica Ray

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott.ssa Stella del giorno 20 settembre 2023 ed il successivo provvedimento del 20 dicembre 2024;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA DELLA VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI IN CALCE DESCRITTI**

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2)
  - ° verifica offerte telematiche/gara: 3 luglio 2025, h. 15.00
  - ° prezzo base: euro 7.073.792,00
  - ° offerta minima: euro 5.305.344,00
  - ° rilanci minimi (in caso di gara): euro 5.000,00
  - ° cauzione: 10% del prezzo offerto
  - da versare sul conto corrente intestato "PROC. ES. RGE 31/2019"
  - individuato con il seguente IBAN: IT05Z0569601636000003612X46
  - con causale: "cauzione asta".

3) Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare l'offerta di acquisto telematica irrevocabile, così come indicato alle lettere E e seguenti del paragrafo "CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA" dell'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso, che si intende qui integralmente ritrascritta anche per le regole generali di gestione delle operazioni di vendita. Unitamente alla documentazione ivi indicata, all'offerta deve essere allegata anche la copia del permesso di soggiorno dell'offerente in corso di validità, ove straniero extracomunitario. I tutorial per la compilazione sono visionabili al link: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>

Con riferimento al bonifico della cauzione, si invita a procedervi con le modalità prescritte con congruo anticipo così che sia effettuato in tempo utile perché all'apertura delle buste la somma risulti già accreditata sul conto della procedura; l'offerta verrà esclusa in caso di impossibilità per il delegato, anche solo per ragioni di malfunzionamento dei sistemi informatici o di ritardi nelle procedure dei flussi bancari, di accertare - all'avvio della verifica delle offerte - l'avvenuto accredito della cauzione.

Il deposito dell'offerta costituisce riconoscimento della conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia e dei relativi allegati nonché dell'ordinanza di vendita ed eventuali successive integrazioni e della documentazione pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche oltre richiamato.

4) L'apertura e la verifica delle offerte telematiche pervenute e, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. e delle indicazioni del GE contenute nell'ordinanza più volte

richiamata avverranno nella data indicata al precedente punto 2, esclusivamente tramite contestuale collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche sopra indicato, unico canale per le comunicazioni durante le operazioni d'asta. Il mancato collegamento da parte di uno o più offerenti per qualsiasi causa, anche tecnica, non costituirà motivo di interruzione né sospensione delle procedure di vendita e dell'aggiudicazione.

5) L'aggiudicatario dovrà versare - mediante i bonifici bancari che dovranno essere accreditati entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza secondo le indicazioni che verranno precisate dal delegato - il saldo del prezzo di acquisto, le spese di trasferimento (che potranno essere quantificate successivamente all'aggiudicazione in base alla tipologia di acquisto, le spese per la formazione del fascicolo di parte e la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà. Ove per il saldo del prezzo l'aggiudicatario faccia ricorso a mutuo con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita dovrà darne esplicita comunicazione al delegato al più tardi al momento del saldo. La cauzione dell'aggiudicatario sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento nei termini prescritti delle somme dovute.

6) L'aggiudicatario che ne fosse stato privo al momento dell'offerta dovrà richiedere l'attribuzione del codice fiscale italiano e produrne copia al più tardi al momento del saldo del prezzo. Entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, egli dovrà consegnare presso lo Studio del delegato in Milano, via Aurelio Saffi n. 23, i documenti indicati nell'ordinanza di vendita nonché la documentazione attestante il suo stato civile e l'eventuale suo regime patrimoniale e, se straniero extracomunitario, copia dell'eventuale permesso di soggiorno - in corso di validità. In caso di documentazione formata all'estero, la stessa dovrà essere prodotta previa legalizzazione e debitamente tradotta.

Al più tardi al momento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà informare per iscritto il delegato circa le sue intenzioni in merito alla liberazione del bene precisando se intende richiedere che sia effettuata a cura e spese e cura della procedura o se vi rinuncia.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **In Comune di Pero (MI), via Gabriele d'Annunzio n. 25:**

piena proprietà di porzioni immobiliari catastalmente identificate al foglio 5, mappale 426, via Gabriele d'Annunzio n. 25, piano T, cat. F/1 (area urbana), consistenza 29.824 mq., mappale 427, via Gabriele d'Annunzio n. 25, piano T, cat. F/1 (area urbana), consistenza 5.633 mq., mappale 441, via Giuseppe Garibaldi smc, piano T, cat. F/1 (area urbana), consistenza 445 mq., mappale 486, via Gabriele d'Annunzio snc, piano T, cat. F/1 (area urbana), consistenza 208 mq., mappale 424, subalterno 701, via Gabriele d'Annunzio n. 25, piano T, cat. F/1 (area urbana); consistenza 9.943 mq., mappale 548, via Gabriele d'Annunzio n. 25, piano T, cat. F/1 (area urbana); consistenza 2.385 mq., mappale 549, via Gabriele d'Annunzio n. 25, piano T, cat. F/1 (area urbana); consistenza 8.012 mq..

Confini in senso orario:

- mapp. 426: fg. 5, mapp. 289, mapp. 427, mapp. 548, mapp. 547, mapp. 425, mapp. 419.
- mapp. 427: fg. 5, mapp. 548, mapp. 426, mapp. 289;
- mapp. 441: fg. 5, mapp. 422, mapp. 486, mapp. 440, mapp. 491, mapp. 446, mapp. 490;
- mapp. 486: fg. 5, mapp. 422, mapp. 485, mapp. 441, mapp. 422;
- mapp. 424: fg. 5, mapp. 541, mapp. 543, mapp. 541, mapp. 419, mapp. 425 altri map.;
- mapp. 548: fg. 5, mapp. 426, mapp. 427, mapp. 414, mapp. 549, mapp. 547;
- mapp. 549: fg. 5, mapp. 425, mapp. 547, mapp. 548, mapp. 414, mapp. 438, mapp. 65 (autostrada), mapp. 395.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima pubblicata unitamente all'ordinanza di vendita sul sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti indicati dal GE risulta che quanto pignorato:

- è in stato di abbandono;
- fa parte del Comparto Cristina incluso nel più ampio Programma Integrato di Intervento dei comparti Cristina e Mercallina oggetto della convenzione a rogito del Notaio Giancarlo Orrù di Rozzano del 14 marzo 2013, rep. n. 176250/23255 stipulata fra il Comune di Pero e la società di gestione del risparmio allora gestore del fondo comune di investimento immobiliare (attuatore A) ed altra società, quale attuatore B; si rinvia ai chiarimenti resi dal perito in merito alla convenzione, ai vincoli ed alle servitù

richiamate nell'elaborato peritale.

Si rinvia al certificato di destinazione urbanistica acquisito dal perito in data 22/2/2023.

Si riporta quanto indicato in perizia in merito all'elenco dei provvedimenti relativi alle aree su cui insistono i beni immobili oggetto di stima, tra altre aree e al 2013 divenute parte del P.I.I. (Programma Integrato di Intervento).

Per completezza sono elencati anche i provvedimenti di cui al "comparto Mercallina" (comparto sud), in quanto facenti parte del Piano Integrato insieme al "comparto Cristina" (comparto nord):

- Licenza Edilizia n. 76/1973 per la *"costruzione di un centro polisportivo"*;
- Condono Edilizio n. 304 Prot. 17894/86, poiché nel progetto originario (atti di fabbrica) è emerso che era prevista un'unica piscina invece delle due realizzate;
- Permesso di Costruire PDC 7/2008 per la *"realizzazione di una nuova struttura ricettiva e di tre strutture private ad uso pubblico con funzioni di benessere alla persona (palazzina funzionale al centro benessere, palazzina funzionale allo sport per soggiorni di atleti, uffici per settore sanità, cura del corpo, servizi agli anziani e associazioni sportive), sistemazione aree pertinenziali, viabilità interna ed opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri"*;
- Convenzione urbanistica per la disciplina del programma integrato di intervento (P.I.I.) denominato "Cristina - Mercallina";
- Permesso di Costruire PDC 9/2013 avviso di rilascio per la *"Nuova realizzazione di due edifici residenziali pluripiano all'interno del P.I.I. denominato Cristina-Mercallina"*;
- Permesso di Costruire PDC 13/2016 per *"Realizzazione complesso alberghiero costituito da un corpo di fabbrica di 4.359,25 mq di S.L.P., in attuazione del PII Cristina-Mercallina (Lotto 1 sub A – ambito nord)"*;
- Permesso di Costruire PDC n. 4/2015 per la *"Realizzazione Vertical Wind Tunnel a destinazione terziaria (tempo libero) nel lotto 3 del PII "Cristina Mercallina"*;
- Voltura Permesso di Costruire n. 4/2015 del 16-03-2015 e successiva S.C.I.A. in variante n. 44/2015 prot. 15280 del 19-10-2015;
- Permesso di Costruire PDC n. 12/2015 per la *"Realizzazione primo tratto nuova viabilità quale opera di urbanizzazione primaria del P.I.I. Cristina Mercallina"*;
- Subentro al PDC n. 12/2015 prot. 3130 del 26.02.2016;
- Permesso di Costruire PDC n. 13/2015 per i lavori di *"Realizzazione Parco pubblico Mercallina"*;
- Permesso di Costruire PDC n. 2/2016 per *"P.I.I. CRISTINA MERCALLINA: realizzazione di parcheggio pubblico in area Mercallina"*;
- Permesso di Costruire PDC n. 14/2015 in variante al permesso n. 9/2013 per *"Modifica partizioni interne e variazione sagoma piano sottotetto"*;
- Permesso di Costruire PDC n. 12/2016 in variante al permesso n. 12/2015 per la *"Realizzazione del primo tratto nuova viabilità quale opera di urbanizzazione primaria del P.I.I. Cristina Mercallina"*;
- Richiesta Permesso di Costruire per la *"Realizzazione parcheggi privati di uso pubblico"* (Procedimento sospeso in attesa dell'assenso della proprietà dell'area);
- Richiesta di integrazione documenti e sospensione termini per richiesta permesso di costruire per la *"Realizzazione parcheggi privati di uso pubblico"*;
- Variante al Permesso di Costruire PDC n. 4/2015 del 16.03.2015 Rif. Procedimento Protocollo n. 14818 del 09/10/2015 (*Realizzazione Vertical Wind Tunnel a destinazione terziaria e tempo libero nel lotto 3 - Sub lotto A del PII "Cristina Mercallina"*) (SCIA72015/44);
- Determinazione n. 162 del 12/07/2018 *"P.I.I. CRISTINA MERCALLINA - approvazione certificati di collaudo e acquisizione a patrimonio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria"*;
- Permesso di Costruire PDC n. 9/2020 prot. n. 5728 per *"Variante essenziale del PDC n. 13/2016 con modifica di sagoma e Slp"* sui mappali 420, 421, 422 del fg. 5 (albergo) (sospensione del titolo);
- Variante Generale al Piano di Governo del Territorio PGT (documento di piano).

Si precisa infine che maggiori informazioni possono essere reperite nei documenti pubblicati sui siti internet e fornite dal custode giudiziario (nominato in persona del delegato - tel.: 02 48029044) e che i singoli allegati alla perizia sono disponibili su specifica richiesta che gli interessati dovranno inviare via mail all'indirizzo [architetto.cortesi@gmail.com](mailto:architetto.cortesi@gmail.com).

Milano, 7 aprile 2025

Il Delegato - Notaio Monica Ray