



TRIBUNALE DI MILANO - III Sezione Civile Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 383/2019

contro ...

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Primo esperimento

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Puricelli del giorno 25/11/2020;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA DELLA VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI IN CALCE DESCRITTI

- 1) La vendita avrà luogo in due lotti.
- 2) Il prezzo base è di euro 150.000,00 per il lotto 1[^] e di euro 6.000,00 per il lotto 2[^].
- 3) Al fine di partecipare alla vendita, presso lo Studio in Milano, via Aurelio Saffi n. 23 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) fra le ore 9.30 e le ore 13.00 dei giorni 10 e 11 marzo 2021 per ciascun lotto di interesse dovranno essere presentate in busta chiusa, totalmente anonima e senza alcuna annotazione, le offerte di acquisto, debitamente bollate e contenenti l'indicazione del bene cui si riferisce e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 112.500,00 per il lotto 1[^] e ad euro 4.500,00 per il lotto 2[^] a pena di inefficacia dell'offerta medesima. Le offerte di acquisto sono irrevocabili sino alla data dell'asta e, comunque, per almeno 120 giorni. 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.

L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, il codice fiscale o partita IVA, l'indicazione, ove l'offerente fosse coniugato, del regime patrimoniale della famiglia; in caso di offerta presentata per una società, dovrà essere prodotto certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la vigenza e la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta; in caso di limitata capacità dell'offerente (es. minori) dovrà essere inserita nella busta la relativa autorizzazione giudiziale. Le offerte per procura saranno inammissibili se prive di procura speciale notarile conferita ad un avvocato. 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.

- 4) Per ciascun lotto di interesse gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione - pena inefficacia dell'offerta - per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Proc. Es. RGE 383/2019" che l'offerente deve inserire nella busta chiusa contenente l'offerta, unitamente alla copia dei propri documenti personali e dell'eventuale permesso di soggiorno in corso di validità. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

- 5) **In data 12 marzo 2021, alle ore 9.30 per il lotto 1[^] ed alle 10.00 per il lotto 2[^]**, avanti al delegato presso lo Studio in Milano, via Aurelio Saffi n. 23 si svolgerà la riunione per deliberare - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sulle offerte e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c..

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo indicato al precedente punto 2) si procederà ad aggiudicazione. In caso di unica offerta inferiore a detto prezzo in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III c.p.c. ed ove non siano state presentate istanze di assegnazione, che potranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data come sopra fissata per la vendita ex art. 588 e ss. c.p.c.. In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta,

con rialzi minimi di euro 2.500,00 per il lotto 1[^] e di euro 250,00 per il lotto 2[^]. Ove siano state presentate istanze di assegnazione e anche a seguito della gara non si sia raggiunta un'offerta pari al prezzo indicato al precedente punto 2), l'immobile verrà assegnato al creditore istante. Le cauzioni dei non aggiudicatari verranno restituite ai rispettivi offerenti al termine delle operazioni di aggiudicazione.

In caso di offerte numerose, la riunione potrà essere spostata dal delegato in altro luogo che sarà reso noto dopo la scadenza del termine per il deposito delle offerte (dunque dal pomeriggio precedente la riunione stessa) mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it) nella sezione degli eventi significativi relativa al lotto; è pertanto onere degli offerenti verificare su detto portale l'eventuale pubblicazione dell'avviso che indicherà il nuovo luogo e, se del caso, giorno ed ora della riunione.

6) L'aggiudicatario dovrà versare presso il delegato il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto eventualmente dovuto al Creditore Fondiario) nonché le spese di trasferimento - che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto - mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili da consegnarsi entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; parimenti sono a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà (art. 2 comma 1, 3 e 7 DM 227/2015), le relative spese generali ed IVA e le spese per la formazione del fascicolo di parte.

Ai fini del versamento diretto di quanto eventualmente dovuto al Creditore Fondiario, questi è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essergli versata dall'aggiudicatario secondo le indicazioni del GE e le modalità del versamento.

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.

7) La vendita avviene nella consistenza di cui alle precisazioni contenute nella perizia redatta dallo stimatore e nelle successive eventuali integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni rese e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma, DPR 380/01 e 40, 6° comma, L. 47/1985. Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Quanto non costituisce bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva, mobili-lavabo, box-doccia, split, porte, placchette dell'impianto elettrico...) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato; l'eventuale ripristino resterà a carico dell'aggiudicatario. 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, ove dovuti, 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 le quali si applica l'art. 63 disp. att. c.c. - 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.

Con riferimento alla situazione sanitaria connessa al Covid-19 si precisa che l'accesso allo Studio per il deposito delle offerte e per l'esperimento di vendita potrà avvenire esclusivamente da parte del solo interessato, non accompagnato, che indossi mascherina e guanti e nel rigoroso rispetto delle prescrizioni delle competenti autorità.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1[^]

In Comune di Trezzano sul Naviglio (20090), con accesso da via Piero della Francesca n. 34:

piena proprietà di APPARTAMENTO ai piani rialzato e seminterrato, collegati da scala a chiocciola interna,

confinante al piano rialzato con appartamento di terzi, enti comuni, appartamento di terzi, affaccio su via Marconi ed al piano seminterrato con cantina di terzi, enti comuni, cantina di terzi e via Marconi ed identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 6, mappale 127, subalterno 743, via Guglielmo Marconi n. 2 e n. 4, piani T-S1, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale euro 460,94.

Lotto 2[^]

In Comune di Trezzano sul Naviglio (20090), con accesso da via Piero della Francesca n. 34:

piena proprietà di POSTO AUTO sito nel cortile condominiale, confinante con altro posto auto di terzi ed enti comuni ed identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 6, mappale 127, subalterno 741, via Guglielmo Marconi n. 2 e n. 4, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita catastale euro 26,65.

*** informazioni comuni ai due lotti ***

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima - pubblicata sui siti internet pvp.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net unitamente all'ordinanza di vendita che viene espressamente richiamata - risulta che le spese condominiali ordinarie annuali medie ammontano a circa euro 1.100,00 per il lotto 1[^] e ad euro 75,00 per il lotto 2[^] e che:

- il lotto 1[^] non è abitato, essendo stato rilasciato dal precedente conduttore; il lotto 2[^] è oggetto di contratto di locazione della durata 6+6, registrato anteriormente al pignoramento ed avente prima scadenza il 4/2/2025;
- il perito ha rilevato alcune difformità fra lo stato di fatto dell'unità abitativa e la relativa scheda catastale, ma non ha potuto accertare la regolarità edilizia non avendo potuto esaminare le pratiche edilizie; ha richiamato quanto desumibile dall'atto di provenienza e precisamente che il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è stato edificato anteriormente al giorno 1/9/1967 e che successivamente è stato oggetto di DIA 21/2/2005 n. 61/05, P.G. 3870, di DIA 11/11/2005 n. 478/05, P.G. 24443, di DIA 19/5/2006 P.G. 11161 e di DIA 10/11/2006 P.G. 25049; si rinvia al predetto atto di provenienza (allegato alla perizia) anche con riferimento alle servitù ed ai patti ivi riportati.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare le eventuali opere abusive e le irregolarità catastali anche se non riscontrate dal perito, eventualmente anche previo ripristino dei luoghi, con particolare riferimento al piano seminterrato, avente destinazione d'uso a cantina/deposito, senza i requisiti necessari per la permanenza continuativa di persone, ma impropriamente già utilizzato come cucina e soggiorno.

Si precisa infine che maggiori informazioni possono essere reperite nella perizia pubblicata sui siti internet e fornite dal custode giudiziario (nominato in persona del delegato - tel.: 02 48029044) e che gli allegati alla perizia - se non pubblicati - sono disponibili presso il delegato, su richiesta.

Milano, 27 novembre 2020

Il Delegato
Notaio Monica Ray