



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 2135/09

promossa da

Italfondario quale procuratore di Castello Finance Srl

contro

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. de Sapia del 7/4/2011, il provvedimento del 31/1/2013, le successive disposizioni ed i provvedimenti, in particolare i provvedimenti del 6/6/2016, del 4/10/2016 e del 9/1/2018 ed quello del GE dott.ssa Galioto del 26/6/2018;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

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

- 1) La vendita avrà luogo per i seguenti lotti: 1<sup>^</sup>, 2<sup>^</sup>, 5<sup>^</sup>, 8<sup>^</sup>, 9<sup>^</sup>, 12<sup>^</sup> e 14<sup>^</sup>;
- 2) Il prezzo del lotto 1<sup>^</sup> è di **euro 59.049,00**, del lotto 2<sup>^</sup> è di **euro 20.667,15**, del lotto 5<sup>^</sup> è di **euro 76.545,00**, del lotto 8<sup>^</sup> è di **euro 62.985,60**, del lotto 9<sup>^</sup> è di **euro 39.366,00**, del lotto 12<sup>^</sup> è di **euro 75.287,48**, del lotto 14<sup>^</sup> è di **euro 3.936,60**.
- 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 18 e 19 marzo 2019, per ciascun lotto di interesse, dovranno essere presentate in busta chiusa le offerte di acquisto, debitamente bollate e contenenti l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore per il lotto 1<sup>^</sup> ad **euro 44.286,75**, per il lotto 2<sup>^</sup> ad **euro 15.500,36**, per il lotto 5<sup>^</sup> ad **euro 57.408,75**, per il lotto 8<sup>^</sup> ad **euro 47.239,20**, per il lotto 9<sup>^</sup> ad **euro 29.524,50**, per il lotto 12<sup>^</sup> ad **euro 56.465,61**, per il lotto 14<sup>^</sup> ad **euro 2.952,45**, a pena di inefficacia dell'offerta medesima. Le offerte di acquisto sono irrevocabili sino alla data dell'asta e, comunque, per almeno 120 giorni.

L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente; 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 costituzione ed i poteri dell'offerente; 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.

4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per ciascun lotto - 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 2135/2009" che l'offerente deve inserire nella busta chiusa contenente l'offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

5) **In data 20 marzo 2019, alle ore 12.45** per il lotto 1<sup>^</sup>, **alle ore 13.00** per il lotto 2<sup>^</sup>, **alle ore 13.15** per il lotto 5<sup>^</sup>, **alle ore 13.30** per il lotto 8<sup>^</sup>, **alle ore 13.45** per il lotto 9<sup>^</sup>, **alle ore 14.00** per il lotto 12<sup>^</sup>, **alle ore 14.15** per il lotto 14<sup>^</sup>, avanti al delegato presso lo Studio in 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 1.300,00 per i lotti 1^, 5^, 8^ e 12^; di euro 1.000,00 per il lotto 9^, di euro 500,00 per il lotto 2^ e di euro 250,00 per il lotto 14^. 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.

6) L'aggiudicatario dovrà versare presso il delegato il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto 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 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 l'aggiudicatario decida di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia 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. 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.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 1^

**In Comune di VANZAGHELLO (MI), via Roma n. 85:**

piena proprietà di UFFICIO (superficie commerciale circa mq. 80) al piano terra, costituito da ampio locale ingresso/reception, un ufficio, ripostiglio, antibagno e bagno ed identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 442, sub. 4, via Roma n. 83, piano T, zona categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale euro 875,39.

Confini da nord in senso orario: sub. 12, mapp. 816 ed al di là via Gorizia, sub. 13, mapp. 816 e al di là via Roma, sub. 11.

Certificazione Energetica: classe E, kWh/m3a: 48,52.

Dalla documentazione in atti risulta che quanto pignorato è in uso in forza di contratto di locazione non registrato.

### LOTTO 2^

**In Comune di VANZAGHELLO (MI), via Gorizia n. 9:**

piena proprietà di unità ad uso laboratorio, attualmente utilizzata come ufficio (superficie commerciale circa mq. 28) costituita da un locale, antibagno e bagno.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 442, sub. 6, via Gorizia n. 1, piano T, zona categoria C/3, classe 3, consistenza 27 mq., rendita catastale euro 54,38.

Confini da nord in senso orario: sub. 7, mapp. 816 ed al di là via Gorizia, sub. 10 e sub. 7.

Certificazione Energetica: classe F, Eph 54,93 Kwh/m2<sup>a</sup>

Dalla documentazione in atti risulta che quanto pignorato è vuoto.

#### **LOTTO 5<sup>^</sup>**

##### **In Comune di VANZAGHELLO (MI), via Roma n. 83:**

piena proprietà di unità ad uso negozio (superficie commerciale circa mq. 112) costituita da un locale, con due vetrine, ripostiglio retrostante e servizi igienici.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 442, sub. 11, via Roma n. 67, piano T, zona categoria C/1, classe 6, consistenza 75 mq., rendita catastale euro 1.789,52.

Confini da nord in senso orario: sub. 10, sub. 12, sub. 4, via Roma, area al mapp. 442.

L'immobile, già adibito a minimarket, è libero da persone e termoautonomo.

#### **LOTTO 8<sup>^</sup>**

##### **In Comune di VANZAGHELLO (MI), via Gorizia n. 5:**

piena proprietà di UFFICIO (superficie commerciale circa mq. 87,23) sita al primo piano e costituita da due vani adiacenti, un disimpegno ed un servizio igienico.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 442, sub. 14, via Gorizia n. 1, piano 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale euro 875,39.

Confini da nord in senso orario: sub. 16, sub. 15, scala comune e sub. 12, sub. 13, area al mapp. 442.

Certificazione Energetica: classe G, Eph 65,79 Kwh/m2<sup>a</sup>.

Dalla documentazione in atti risulta che quanto pignorato è termoautonomo, vuoto ed attualmente collegato ad altra unità adiacente attualmente non oggetto di vendita.

#### **LOTTO 9<sup>^</sup>**

##### **In Comune di VANZAGHELLO (MI), via Gorizia n. 5:**

piena proprietà di UFFICIO (superficie commerciale circa mq. 51,70) sita al primo piano e costituita da un vano, un disimpegno ed un servizio igienico.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 442, sub. 15, via Gorizia n. 1, piano 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita catastale euro 437,70.

Confini da nord in senso orario: sub. 16, sub. 17, mapp. 816 ed al di là via Gorizia, sub. 12, scala comune e sub. 14.

Certificazione Energetica: classe G, Eph 67,90 Kwh/m2<sup>a</sup>

Dalla documentazione in atti risulta che quanto pignorato è termoautonomo e vuoto.

#### **LOTTO 12<sup>^</sup>**

##### **In Comune di VANZAGHELLO (MI), via Ugo Foscolo n. 12:**

piena proprietà di UFFICIO (superficie commerciale circa mq. 102) sito al piano terra, costituito da due locali, disimpegni, due bagni ed identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 442, sub. 702, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 1.458,99.

Confini da nord in senso orario: area al mappale 442, enti comuni, sub. 17, sub. 10, area al mapp. 442.

Certificazione Energetica: classe F, Eph 55,44 Kwh/m2<sup>a</sup>.

Dalla documentazione in atti risulta che quanto pignorato è in uso in forza di locazione non opponibile.

## LOTTO 14^

### **In Comune di VANZAGHELLO (MI), con ingresso dal parcheggio comunale via Foscolo:**

piena proprietà di BOX (superficie commerciale circa mq. 17) al piano interrato, identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 824, sub. 2, via Gorizia snc, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 9 mq., rendita catastale euro 23,24.

Confini da nord in senso orario: area di manovra mapp. 824, sub. 1, mapp. 442.

Dalla documentazione in atti risulta che quanto pignorato è libero da contratti.

\*\*\*

Relativamente a tutti i lotti in vendita, si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive e procedere alla regolarizzazione / aggiornamento catastale, eventualmente previo ripristino / adeguamento dei luoghi e, relativamente al lotto 8^ (sub. 14) che sono a carico dell'aggiudicatario anche gli oneri per separare detto lotto da quello adiacente, non oggetto di vendita.

Si precisa che per effetto delle vendite verranno a costituirsi il condominio dello stabile sul mappale 442 e quello del complesso box (mappale 824) e che la formazione degli eventuali regolamenti condominiali, con le relative tabelle e la regolamentazione della ripartizione delle spese delle varie parti comuni è rimessa alla futura decisione dei condomini.

Si precisa che l'immobile di cui fanno parte le unità in oggetto, edificato anteriormente al giorno 1/9/1967, è stato oggetto di ristrutturazione giusta concessione n. 2/85 del 26/3/1985 e successiva variante n. 47/86 del 23.5.1986, n. 8/88 del 24/2/1988 rinn. 2/85 del 17/6/1988, n. 138/88 del 11/1/1989 e 15/90 del 2/4/1990 mentre i box sono stato realizzati giusta concessione n. 4/87 del 4/2/1988.; l'unità al sub. 702 è stata altresì oggetto di D.I.A. per cambio di destinazione d'uso del 17/11/2009 (P.E. n. 149/2009).

Si precisa infine maggiori informazioni possono essere reperite nelle perizie di stima – pubblicata sui siti internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) unitamente all'ordinanza di vendita - e fornite dal custode giudiziario (nominato in persona del delegato - tel.: 02 780492).

Milano, 16 dicembre 2018

Il Delegato - Notaio Monica Ray