



TRIBUNALE DI MILANO - III Sezione Civile Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1003/2021

contro il GEIE maltese denominato ...

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### Secondo esperimento

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Puricelli del giorno 24 maggio 2022;
- 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 127.200,00 per il lotto 1<sup>^</sup> e di euro 81.600,00 per il lotto 2<sup>^</sup>.
- 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 16 e 17 gennaio 2023 dovranno essere presentate - per ciascun lotto di interesse - 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 95.400,00 per il lotto 1<sup>^</sup> e ad euro 61.200,00 per il lotto 2<sup>^</sup> 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) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per ciascun lotto di interesse - 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. Imm. RGE 1003/2021" 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 18 gennaio 2023, alle ore 10.00 per il lotto 1<sup>^</sup> ed alle 10.30 per il lotto 2<sup>^</sup>**, 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 2.000,00 per il lotto 1^ e di euro 1.500,00 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 a partire dal pomeriggio precedente la riunione stessa) mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie ([pvp.giustizia.it](http://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 ed all'eventuale opzione per l'assoggettamento ad IVA che fosse esercitata dall'esecutato, ove possibile; 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 Cassano d'Adda (20062 - MI), frazione Cascine S. Pietro, via Del Bosco n. 11/O:**

Villetta a schiera composta da ingresso/soggiorno e cucina al piano rialzato, due camere da letto ciascuna con balcone e un bagno al piano primo, ripostiglio senza permanenza di persone nel sottotetto e lavanderia, ripostiglio ed autorimessa pertinenziale al piano seminterrato, con giardino.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 29, mappale 346, subalterno 1, piani S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale euro 650,74 e subalterno 2, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq., rendita catastale euro 99,16.

Confini in corpo da nord in senso orario: proprietà di terzi al mappale 345, proprietà di terzi al mappale 477, proprietà di terzi al mappale 347 e mappale 156.

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

- è abitato dai titolari del diritto di abitazione (che il GE ha dichiarato non opponibile alla procedura) in forza di contratto di locazione che il GE ha qualificato non opponibile in quanto stipulato a canone vile; il custode Sivag potrà dar corso alla liberazione del bene dopo che il GE avrà emesso il relativo provvedimento;
- fa parte di complesso immobiliare edificato giusta concessione edilizia prat. n. 303/86 del 17.5.1986 e successive varianti 629/86 del 24.12.1986 e 372/87 del 21.12.1987.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare le opere abusive ed irregolarità catastali anche se non evidenziate dal perito, nonché quelli relativi alle necessarie opere di riduzione in pristino delle modifiche non sanabili, anche con riferimento all'attuale uso improprio di alcune porzioni.

Si precisa che maggiori informazioni sull'immobile possono essere reperite nei documenti pubblicati sui siti internet ed in merito alla vendita possono essere fornite dal delegato (tel.: 02 48029044) e che gli allegati alla perizia - se non pubblicati - sono disponibili presso il delegato, su richiesta.

Informazioni sullo stato occupativo, invece, potranno essere richieste al custode giudiziario Sivag ([tel. 02 26952007](tel:0226952007)).

## **Lotto 2^**

### **In Comune di Vaprio d'Adda (20069 - MI), via Solferino n. 6:**

appartamento composto da quattro locali, corridoio, due bagni, ripostiglio e balcone al piano primo, con ingresso dal piano terra; cantina al piano interrato. Si rinvia alle problematiche evidenziate dall'esperto in relazione alla porzione di giardino (in particolare pagg. 4 e 5), il cui valore non è stato considerato dal perito in sede di determinazione del valore base d'asta

In Catasto dei Fabbricati: foglio 5, mappale 80, subalterno 703, piani S1-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale euro 379,60.

Confini, come indicati in perizia, da nord-ovest in senso orario:

- al piano terreno: proprietà di terzi al mappale 79, proprietà di terzi su tre lati;
- al piano primo: proprietà di terzi al mappale 79, proprietà di terzi, via Solferino, proprietà di terzi;
- al piano sotterraneo terrapieno di proprietà di terzi al mappale 79, proprietà di terzi, terrapieno di via Solferino, proprietà di terzi.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima - pubblicata sul sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti indicati unitamente all'ordinanza di vendita che viene espressamente richiamata - non risultano informazioni relative alle spese condominiali e risulta che quanto pignorato:

- è in cattivo stato di manutenzione;
- risulta abitato da una pluralità di persone in assenza di contratto di affitto registrato;

- fa parte di fabbricato edificato anteriormente al giorno 1/9/1967; si rinvia alle precisazioni riportate in perizia in merito alle opere di ristrutturazione che hanno interessato l'edificio.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare le opere abusive ed irregolarità catastali anche se non evidenziate dal perito, nonché quelli relativi alle necessarie opere di riduzione in pristino delle modifiche non sanabili.

Si precisa che maggiori informazioni sull'immobile possono essere reperite nei documenti pubblicati sui siti internet ed in merito alla vendita possono essere fornite dal delegato (tel.: 02 48029044) e che gli allegati alla perizia - se non pubblicati - sono disponibili presso il delegato, su richiesta.

Informazioni sullo stato occupativo, invece, potranno essere richieste al custode giudiziario Sivag (tel. 02 26952007).

Milano, 28 ottobre 2022

Il Delegato  
Notaio Monica Ray