



TRIBUNALE DI MILANO - III Sezione Civile Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1769/2018

contro la società ...

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### Quarto esperimento

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Puricelli del giorno 6 luglio 2021 ed il successivo provvedimento del GE dott.ssa Stella del 23 novembre 2022;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

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

- 1) La vendita avrà luogo in 4 lotti.
- 2) Il prezzo base è di euro 297.472,00 per il lotto 1<sup>^</sup>; euro 48.742,40 per il lotto 3<sup>^</sup>; euro 10.188,80 per il lotto 4<sup>^</sup> ed euro 5.888,00 per il lotto 5<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 1 e 2 marzo 2023 dovranno essere presentate, separatamente per ciascuno 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 la singola offerta e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 223.104,00 per il lotto 1<sup>^</sup>; euro 36.556,80 per il lotto 3<sup>^</sup>; euro 7.641,60 per il lotto 4<sup>^</sup> ed euro 4.416,00 per il lotto 5<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, per ciascun lotto di interesse, 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) Separatamente 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 1769/2018" che l'offerente deve inserire nella busta chiusa contenente la relativa 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 3 marzo 2023, alle ore 9.00 per il lotto 1<sup>^</sup>, alle ore 9.20 per il lotto 3<sup>^</sup>, alle 9.40 per il lotto 4<sup>^</sup> ed alle ore 10.00 per il lotto 5<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 5.000,00 per il lotto 1^; euro 1.000,00 per il lotto 3^; euro 250,00 per i lotti 4^ e 5^. 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) 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) Per ciascun lotto, l'aggiudicatario dovrà versare presso il delegato il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto eventualmente dovuto al Creditore Fondiario) nonchè le spese di trasferimento - che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto ed all'eventuale IVA che fosse dovuta per legge o per opzione della società esecutata - 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. 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 Melzo (20066 – MI), via Oreglio/via Olanda:**

piena proprietà di TERRENI EDIFICABILI identificati al Catasto Terreni al foglio 4, mappale 178, qualità seminativo irriguo, classe 1, are 3, centiare 40, reddito dominicale euro 3,56, reddito agrario euro 3,78; mappale 182, qualità seminativo irriguo, classe 1, are 24, centiare 70, reddito dominicale euro 25,90, reddito agrario euro 27,43 e mappale 253, qualità seminativo irriguo, classe 1, centiare 30, reddito dominicale euro 0,31, reddito agrario euro 0,33.

Confini da nord in senso orario:

- del mappale 178: mappale 177 (via Olanda), mappali 761, 84, 420, 186 (via Monte Santo);
- del mappale 182: mappale 181 (via Olanda), mappali 478, 253, 85, 180, 761;
- del mappale 253: mappali 182, 478, 316, 318.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima - pubblicata su [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) unitamente all'ordinanza di vendita che viene espressamente richiamata e sui siti ivi indicati - risulta che i mappali 182 e 253 sono fra loro confinanti, mentre il mappale 178 è separato da essi; che i terreni che costituiscono il lotto non risultano oggetto di contratti di locazione, sono incolti e accessibili in quanto non recintati e che vi sono degli arbusti ed alberi di grandi dimensioni. Il perito ha detratto dal prezzo base le spese per il tracciamento dei confini e la realizzazione della recinzione, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Si rinvia alla perizia, in particolare ai paragrafi 4.2 e 6 del lotto in oggetto.

### **Lotto 3^**

#### **In Comune di Melzo (20066 – MI), via Oreglio:**

piena proprietà di TERRENI in parte edificabili, in parte destinati a parcheggio, identificati al Catasto Terreni al foglio 4, mappale 85, qualità prato irriguo, classe 1, are 6, centiare 20, reddito dominicale euro 6,02, reddito agrario euro 4,48, mappale 270, qualità prato irriguo, classe 1, are 2, centiare 90, reddito dominicale euro 2,82, reddito agrario euro 2,10 e mappale 318, qualità prato irriguo, classe 1, are 1, centiare 40, reddito dominicale euro 1,36, reddito agrario euro 1,01.

Confini da nord in senso orario:

- del mappale 85: mappali 182, 318, 270 e 180;
- del mappale 270: mappali 85, 318, 316, 315 e 254;
- del mappale 318: mappali 85, 253, 316 e 270.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima - pubblicata su [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) unitamente all'ordinanza di vendita che viene espressamente richiamata e sui siti ivi indicati - le porzioni che costituiscono il lotto non risultano oggetto di contratti di locazione, ma risultano occupate ed in uso senza titolo dall'unità che esercita l'attività di ristorazione sull'adiacente mappale 180, non oggetto della presente procedura; sono accessibili in quanto non recintati. Il perito ha detratto dal prezzo base le spese per il tracciamento dei confini e la realizzazione della recinzione, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Si rinvia alla perizia, in particolare ai paragrafi 6 e 7 del lotto in oggetto.

### **Lotto 4^**

#### **In Comune di Melzo (20066 – MI), via Oreglio:**

piena proprietà di TERRENI destinati a marciapiede e sedime stradale (parcheggio), identificati al Catasto Terreni al foglio 4, mappale 189, qualità prato irriguo, classe 1, are 2, reddito dominicale euro 1,94, reddito agrario euro 1,45 e mappale 254, qualità prato irriguo, classe 1, are 3, reddito dominicale euro 2,91, reddito agrario euro 2,17.

Confini da nord in senso orario:

- del mappale 189: mappali 761, 180, 254, 188;
- del mappale 254: mappali 189, 180, 270, 315, 198 e 188.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima - pubblicata su [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) unitamente all'ordinanza di vendita che viene espressamente richiamata e sui siti ivi indicati - risulta che le porzioni che costituiscono il lotto non risultano oggetto di contratti di locazione e sono destinate all'uso pubblico; il perito ha detratto le spese per il tracciamento dei confini, che resta a carico dell'aggiudicatario.

Si rinvia alla perizia, in particolare al paragrafo 6 del lotto in oggetto.

### **Lotto 5^**

#### **In Comune di Melzo (20066 – MI), via Oreglio n. 17:**

piena proprietà di LASTRICI SOLARI identificati al Catasto dei Fabbricati al foglio 4, mappale 316, subalterno 2, piano T, area urbana, senza rendita catastale e subalterno 3, piano T, area urbana, senza rendita catastale.

Confini da nord in senso orario:

- del sub. 2: mappale 318 e mappale 316 sub. 1;
- del sub. 3: mappali 318, 253, 478, 316 sub. 1, mappale 318.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima - pubblicata su [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) unitamente all'ordinanza di vendita che viene espressamente richiamata e sui siti ivi indicati - risulta che le porzioni che costituiscono il lotto non risultano oggetto di contratto di locazione, sono destinate a giardini pensili, incolte, con presenza di cespugli ed arbusti e che costituiscono i lastrici solari di copertura delle autorimesse al mappale 314 e di parte del locale pompe facenti parte del complesso immobiliare di via Carlo Oreglio n. 17; si richiama sul punto quanto riportato dal perito ai paragrafi 4 e 7.2.

Il perito ha detratto le spese per il tracciamento dei confini e l'eventuale recinzione, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Si rinvia alla perizia, in particolare al paragrafo 6 del lotto in oggetto in merito alle pratiche edilizie richiamate dal perito relativamente al fabbricato di cui sono parte i lastrici in oggetto.

\*\*\* precisazioni comuni \*\*\*

Si dà atto che sono a carico degli aggiudicatari gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità anche catastali, riscontrate o meno dal perito, se del caso previa esecuzione dei lavori di ripristino/modifica che fossero necessari.

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 gli allegati alla perizia - se non pubblicati - sono disponibili presso il delegato, su richiesta.

Milano, 28 novembre 2022

Il Delegato  
Notaio Monica Ray