



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 663/07+762/09+950/11+1770/13+1290/17

promossa da

Porsche Financial Services Italia S.p.a. + Banca Popolare di Lodi (poi Banco BPM) +

AV Impianti srl in liquidazione

contro

.....

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Puricelli del 21/3/2019;
- 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) Il prezzo base è di euro 736.000,00.
- 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 3 e 4 maggio 2022 dovranno essere presentate in busta chiusa, totalmente anonima e senza alcuna annotazione, le offerte di acquisto, debitamente bollate e contenenti l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 552.000,00 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 - 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 663/2007" che l'offerente deve inserire nella busta chiusa contenente l'offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

- 5) **In data 5 maggio 2022, alle ore 11.30**, 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. 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.

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) 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 l'aggiudicatario decida di versare il prezzo tramite 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, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni delle competenti autorità.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di SENAGO (MI), via Leone Tolstoj n. 3:

piena proprietà di edificio su 5 piani, con terreno recintato di forma triangolare pertinenziale, con piccola piscina, così suddiviso:

- ABITAZIONE (circa mq. 213) ai piani 1[^] e 2[^], con balcone e con cantina al primo piano sotterraneo, il

- tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, mappale 472, subalterno 702, piani S1-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale euro 741,12;
- ABITAZIONE (circa mq. 224) ai piani 1[^] e 2[^], con balcone e terrazzo (circa mq. 48) e con cantina al primo piano sotterraneo, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, mappale 472, subalterno 703, piani S1-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita catastale euro 846,99;
 - LOCALE SGOMBERO: (circa mq. 87) al piano interrato, identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, mappale 472, subalterno 704, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq, rendita catastale euro 133,45;
 - n. 2 POSTI AUTO COPERTI al piano interrato, identificati al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, mappale 472, subalterno 705, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq., rendita catastale euro 28,51 e subalterno 706, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq., rendita catastale euro 26,13;
 - ampio BOX al piano interrato (circa mq. 70) identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, mappale 472, subalterno 707, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 42 mq., rendita catastale euro 99,78;
 - LOCALE SGOMBERO: (circa mq. 58) al secondo piano interrato, identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, mappale 472, subalterno 708, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq., rendita catastale euro 68,90;
 - UFFICIO (circa mq. 72) al piano terra, con portici ed accessori al piano interrato, identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, mappale 472, subalterno 709, piani T-S1, categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale euro 1.115,55;
 - ABITAZIONE (circa mq. 143) al piano terra, con portici e cantina al piano interrato, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, mappale 472, subalterno 710, piani T-S1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale euro 688,18;
 - LABORATORIO (circa mq. 126) al piano interrato, identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, mappale 472, subalterno 711, piano S1, categoria C/3, classe 3, consistenza 116 mq., rendita catastale euro 227,65.

Ci sono anche un vano a piano interrato, chiuso da cartongesso (attualmente utilizzato per deposito biciclette) ed una piccola area a piano terra coperta da tettoia, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, mappale 472, subalterno 712, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita catastale euro 28,51 al subalterno 713, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita catastale euro 28,51 ed al subalterno 714, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita catastale euro 42,76.

I beni comuni non censibili (quali scale, rampe carrabili, corridoi di accesso, piscina, locale caldaia) sono identificati al Catasto dei Fabbricati al foglio 25, mappale 472, subalterno 701, piani S2-S1-T-1-2.

Coerenze del fabbricato e terreno recintato: a nord - ovest mappali 139, 149, 140, 148 e 147; ad est: mappali 345 e 346 e la strada pubblica via Chico Mendes; a sud: la strada pubblica via L. Tolstoj.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima - pubblicata unitamente all'ordinanza di vendita su pvp.giustizia.it e sui siti ivi richiamati e che viene espressamente richiamata - risulta che quanto pignorato:

- è abitato dai debitori eseguiti e dai loro familiari;
- il fabbricato è stato edificato in forza di concessioni edilizie n. 330/83 del 21/12/1983, n. 155/1984 per variazione del 27/9/1984 rilasciata il 31/10/1984, n. 3/85 del 22/3/1985; è stata rilasciata autorizzazione n. 116/1987 del 9/7/1987 ed è stata inoltre presentata domanda di condono n. 54C prot n. 026760 del 6/11/1997.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito e per portare a compimento la pratica in sanatoria di cui alla domanda di condono sopra riportata, previa esecuzione delle eventuali opere di ripristino.

Si precisa che maggiori informazioni sull'immobile possono essere reperite nella perizia pubblicata sul sito

internet ed in merito alla vendita possono essere fornite dal delegato (tel.: 02 780492).

Milano, 11 febbraio 2022

Il Delegato - Notaio Monica Ray