



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 2135/09

promossa da

Italfondionario 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 e, relativamente ai lotti infra indicati, la nuova ordinanza di vendita del GE dott.ssa Galioto del 20/10/2021;
- 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 3<sup>^</sup>, 4<sup>^</sup>, 6<sup>^</sup>, 7<sup>^</sup> e 11<sup>^</sup>;
- 2) Il prezzo del lotto 3<sup>^</sup> è di **euro 131.000,00**, del lotto 4<sup>^</sup> è di **euro 118.000,00**, del lotto 6<sup>^</sup> è di **euro 109.000,00**, del lotto 7<sup>^</sup> è di **euro 320.000,00** e del lotto 11<sup>^</sup> è di **euro 204.000,00**;
- 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 7 e 8 febbraio 2022, 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 3<sup>^</sup> ad **euro 98.250,00**, per il lotto 4<sup>^</sup> ad **euro 88.500,00**, per il lotto 6<sup>^</sup> ad **euro 81.750,00**, per il lotto 7<sup>^</sup> ad **euro 240.000,00** e per il lotto 11<sup>^</sup> ad **euro 153.000,00**, a pena di inefficacia dell'offerta medesima. Le offerte di acquisto sono irrevocabili sino alla data dell'asta e, comunque, per almeno 120 giorni.  
  
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 9 febbraio 2022, alle ore 9.30** per il lotto 3<sup>^</sup>, **alle ore 10.00** per il lotto 4<sup>^</sup>, **alle ore 10.30** per il lotto 6<sup>^</sup>, **alle ore 11.00** per il lotto 7<sup>^</sup> ed **alle ore 11.30** per il lotto 11<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 2.000,00 per i lotti 4<sup>^</sup> e 6<sup>^</sup>, di euro 2.500,00 per il lotto 3<sup>^</sup>, di euro 4.000,00 per il lotto 11<sup>^</sup> e di euro 5.000,00 per il lotto 7<sup>^</sup>. 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 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. 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'esperienza 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 3<sup>^</sup>**

**In Comune di VANZAGHELLO (MI), via Gorizia n. 11:**

piena proprietà di NEGOZIO (superficie circa mq. 106) con tre vetrine, al piano terra e costituita da un'ampia sala da bar/bancone, bagni e ripostiglio.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 442, sub. 7, via Gorizia n. 11, piano T, categoria C/1, classe 6, consistenza 78 mq., rendita catastale euro 1.861,10.

Confini da nord in senso orario: area mapp. 442 e mapp. 816, via Gorizia, sub. 6 e sub. 10, sub. 705, sub. 17 e sub. 703, corridoio comune.

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

#### **LOTTO 4^**

##### **In Comune di VANZAGHELLO (MI), via Gorizia n. 7:**

piena proprietà di NEGOZIO (superficie circa mq. 95) al piano terra, con accesso da androne comune e costituita da un unico vano open space, disimpegno e servizio igienico.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 442, sub. 10, via Gorizia n. 7, piano T, categoria C/1, classe 6, consistenza 65 mq, rendita catastale euro 1.550,92.

Confini da nord in senso orario: sub. 705, 7 e 6, via Gorizia, andito comune, scala comune e sub. 11, cortile mapp. 442.

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

#### **LOTTO 6^**

##### **In Comune di VANZAGHELLO (MI), via Gorizia n. 3/5:**

piena proprietà di NEGOZIO (superficie circa mq. 97) attualmente in uso come pizzeria da asporto, costituito al piano terra da locale, ripostiglio e wc e, collegato con scala a chiocciola interna, un locale al primo piano con accesso anche da scala comune del civico n. 5.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 442, sub. 12, via Gorizia n. 3, piano T-1, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale euro 875,39.

Confini da nord in senso orario:

- piano terra: sub. 10, scala comune, andito comune, via Gorizia, sub. 704, sub. 11;
- piano primo: scala comune, sub. 15, via Gorizia, sub. 13, sub. 14.

Dalla documentazione in atti risulta che quanto pignorato è termoautonomo e che in data 3 giugno 2021 è stato convalidato lo sfratto per morosità con fissazione dell'inizio dell'esecuzione al giorno 1 gennaio 2022.

#### **LOTTO 7^**

##### **In Comune di VANZAGHELLO (MI), via Gorizia n. 1:**

piena proprietà di APPARTAMENTO (superficie circa mq. 186) con accesso da ingresso al piano terra; zona giorno con cucina abitabile, ampio soggiorno, ripostiglio e zona notte composta da corridoio, due camere, due bagni e guardaroba al primo piano; centrale termica, ripostigli e locale a destinazione ripostiglio al piano interrato di circa mq. 120 e lastrico solare pavimentato di circa mq. 122, con pergola e servizio igienico al 2^ piano.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 442, sub. 13, via Gorizia n.1, piani T-1-2-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita catastale euro 903,80.

Confini da nord in senso orario\_

- piano interrato: terrapieno su tutti i lati;
- piano terra: sub. 704, via Gorizia, via Roma, sub. 704;
- piano 1^: sub. 14 e sub. 12, via Gorizia, via Roma, cortile mapp. 442;
- piano 2^: copertura altra unità immobiliare, via Gorizia, via Roma, cortile mapp. 442.

Dalla documentazione in atti risulta che quanto pignorato è termoautonomo, dotato di impianto di condizionamento ed abitato da familiari dell'esecutato.

#### **LOTTO 11^**

##### **In Comune di VANZAGHELLO (MI), via Ugo Foscolo n. 14:**

piena proprietà di APPARTAMENTO (superficie circa mq. 125) al primo piano e costituito da ampio soggiorno con cucina a vista, due camere, due bagni e guardaroba ed annesso un piccolo ripostiglio al piano terra. Una scala interna collega l'appartamento al sottotetto non abitabile di circa mq. 67 destinato a

ripostiglio e con locale lavanderia.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 8, mapp. 442, sub. 17, via Gorizia n. 1, piani T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale euro 677,85.

Confini da nord in senso orario:

- piano terra: corridoio comune, sub. 703, sub. 7, sub. 7, sub. 705;
- piano 1<sup>^</sup>: area mapp. 442 e 816, via Gorizia, sub. 15, sub. 703 e pianerottolo comune;
- piano 2<sup>^</sup>: area mapp. 442 e 816, intercapedine stessa unità, copertura sub. 15, sub. 703.

Dalla documentazione in atti risulta che quanto pignorato è termoa autonomo, dotato di impianto di condizionamento ed abitato dall'esecutato e famiglia.

\*\*\*

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare le opere abusive ed irregolarità catastali evidenziate dal perito nonché quelle eventuali non riscontrate, se del caso previa esecuzione dei lavori di ripristino/modifica che fossero necessari.

Si precisa che la formazione degli eventuali regolamenti condominiali con le relative tabelle e la regolamentazione della ripartizione delle spese delle parti diventate comuni a seguito delle vendite nell'ambito della procedura in oggetto è rimessa alla 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 dell'11/1/1989 e 15/90 del 2/4/1990.

Si precisa infine maggiori informazioni possono essere reperite nelle perizie di stima - pubblicata sui siti internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [vendite pubbliche notarili.notariato.it](http://vendite_pubbliche_notarili.notariato.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.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 novembre 2021

Il Delegato - Notaio Monica Ray