



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 2205/2016 + 427/2017

promossa da

ING. ALAJMO S.R.L. + CONDOMINIO DI VIA CARCANO 1 - MILANO

contro la società

...

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Primo esperimento

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Puricelli del giorno 14 maggio 2019 ed i successivi provvedimenti del 28/2/2020, del 31/7/2020 e del 4.10.2020;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA DELLA VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI IN CALCE DESCRITTI

- 1) La vendita avrà luogo per i lotti 1[^] e 2[^].
- 2) Il prezzo del lotto 1[^] è di euro 440.000,00 e quello del lotto 2[^] è di euro 18.000,00.
- 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 8 e 11 gennaio 2021, per ciascun lotto di interesse, 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 per il lotto 1[^] ad euro 330.000,00 e per il lotto 2[^] ad euro 13.500,00 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.
- 4) 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) Gli offerenti, per ciascun lotto di interesse, dovranno contestualmente prestare cauzione - pena inefficacia dell'offerta - per un importo che non potrà essere inferiore ad un sesto del prezzo offerto per il lotto 1[^] e ad un decimo del prezzo offerto per il lotto 2[^], mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Proc. Es. RGE 2205/2016" che l'offerente deve inserire nella busta chiusa contenente la relativa offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 5) **In data 12 gennaio 2021, alle ore 13.00** per il lotto 1[^] **ed alle ore 13.30** per il lotto 2[^] 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[^] ed euro 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 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 nonché le spese di trasferimento - che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto ed all'eventuale opzione per l'assoggettamento ad IVA che fosse esercitata dalla 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.

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, che indossi mascherina e guanti e nel rigoroso rispetto delle prescrizioni delle competenti autorità; per le medesime ragioni le richieste di visita potranno riscontrate mediante semplice invio di video tour.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1[^]

In Comune di Milano (20149) – via Filippo Carcano n. 1/3:

piena proprietà di APPARTAMENTO (superficie reale lorda circa mq. 98) al piano quarto sottotetto con accesso da scala esterna (e con uso esclusivo e perpetuo della porzione di scala di collegamento dal terzo al quarto piano) del corpo di fabbrica interno; l'appartamento è composto da un ampio soggiorno con angolo cucina a vista, una camera suddivisa in due porzioni con pannellatura in legno removibile, due bagni, un ripostiglio, con ampio terrazzo (superficie reale lorda circa mq. 60) su tre lati. Vano cantina al piano secondo interrato e due box al piano primo interrato, il cui tavolato di separazione risulta mancante.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 302, mappale 461 come segue:

- subalterno 8, via Filippo Carcano n. 3, piani 4-S2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 877,98;
- subalterno 19, via Filippo Carcano n. 3, piano S-1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq. rendita catastale euro 127,56;
- subalterno 20, via Filippo Carcano n. 3, piano S-1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq., rendita catastale euro 127,56;

Confini come da atto di provenienza e perizia:

dell'appartamento: sottostante giardino privato al mappale 463, cortile comune, pianerottolo e vano scala comuni, giardino privato al mappale 462, ragioni al mappale 412;

della cantina: cantina sub. 7, corridoio di accesso comune, locale comune e terrapieno;

del box (sub. 19): terrapieno sui due lati, box sub. 20, corsello comune;

del box (sub. 20): box sub. 19, terrapieno, altro box, corsello comune.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima risulta che le spese condominiali ordinarie annuali medie ammontano a circa euro 5.800,00 e che quanto pignorato:

- è abitato in forza di contratto di locazione registrato dopo la notifica del pignoramento e prima della sua trascrizione, avente prima scadenza il 30/6/2020. Il GE ha autorizzato l'incarico al legale per introdurre una causa di sfratto;
- fa parte di complesso la cui edificazione è iniziata anteriormente al 1/9/1967; per la costruzione del fabbricato interno e di parcheggi pertinenziali è stata rilasciata in data 8/10/2001 concessione edilizia n. 351/01 (atti 17640.176/2001 R.I. 18416/2001); poi presentata DIA in variante essenziale del 31/3/2003 PG 13.338.176/2003 RI 20.094; per il recupero del sottotetto a fini abitativi è stata presentata DIA in variante essenziale 7/5/2003 P.G. 18.655.176/2003, progr. 1807/03 (peraltro non menzionata nell'atto di provenienza) e DIA in variante non essenziale 12/8/2004 PG 854.693.000/2004, progr. 6589/04;
- il box sub. 19 è qualificato come pertinenziale alle unità immobiliari del fabbricato.

LOTTO 2^

In Comune di Milano (20123) – corso Magenta n. 79-81:

piena proprietà di CANTINA/DEPOSITO (superficie reale lorda mq. 20) al piano secondo interrato, identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 384, mappale 267, subalterno 799, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita catastale euro 34,71.

Confini come da atto di provenienza e perizia: corridoio comune, cantina interno 12CN UB1, terrapieno comune, intercapedine e cantina interno 9 CN.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima risulta che:

- l'immobile è ingombro di scaffalature e scatoloni che potranno essere smaltiti a cura dell'aggiudicatario;
- le chiavi sono nella disponibilità del custode;
- fa parte di complesso la cui edificazione è iniziata anteriormente al 1/9/1967 ed è stato oggetto di una pluralità di pratiche edilizie alle quali ha seguito a titolo cautelativo la domanda di condono accolta il 17/5/2013 con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria n. 497, atti 541109.0/2004;
- l'art. 5) lett. n) del regolamento condominiale richiamato nella provenienza e nella perizia prevede che "i locali cantina non potranno avere destinazione diversa da quella di deposito pertinenziale delle unità immobiliari principali; potranno essere ceduti e/o locati, separatamente all'unità immobiliare cui sono pertinenti, solo nel caso che la cessione o la locazione avvenga a favore di condomini proprietari di unità immobiliari poste nello stesso edificio; è pertanto preclusa la vendita o la locazione separata dalle cantine a terzi estranei al condominio."; in merito con l'ordinanza di vendita pubblicata unitamente alla perizia ed al presente avviso, il GE ha precisato che "il vincolo di non alienazione previsto dal regolamento condominiale per la cantina non prevede limiti temporali e quindi viola l'art. 1379 c.c. inoltre non potrebbe essere opposto ai creditori di questa procedura ai sensi di tale articolo", contestualmente invitando a richiamare detto vincolo nel presente avviso di vendita. Detto vincolo viene richiamato anche per il caso di riviviscenza dello stesso in sede di future rivendite.

Relativamente a tutti i lotti in vendita, si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito.

Si precisa infine che maggiori informazioni possono essere reperite nella perizia di stima - pubblicata sui siti internet pvp.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it unitamente all'ordinanza di vendita - e fornite dal custode giudiziario (nominato in persona del delegato - tel.: 02 48029044).

Milano, 16 ottobre 2020

Il Delegato
Notaio Monica Ray