Repubblica Italiana

TRIBUNALE DI MILANO

3° Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari -

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 628/2019

Promossa da

UNICREDIT S.P.A. con il procuratore DOBANK S.p.A., rappresentata e difesa **dall'Avv. Riccardo Rusconi** con studio in Milano - via S. Maurilio, 3 -

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il Delegato *Dott.ssa Paola Parisi*, con studio in Milano - Corso Magenta n. 56 -,

- vista l'ordinanza di delega del *G.E. Dott. Giacomo Puricelli* del 18/12/2019;
- considerato il primo esperimento di vendita del 27/3/2020 revocato per emergenza Covid in ossequio alle disposizioni del Tribunale del 9/3/2020;
- visti gli artt. 570 e ss. e 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

della vendita dell'**intera proprietà** del complesso immobiliare in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in **UNICO LOTTO**.
2) **Il prezzo base della vendita è di euro 60.000,00 (sessantamila/00).** Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad euro 45.000,00 ovvero non inferiori al 75% del prezzo base (come da condizioni sotto riportate).
3) **La misura minima delle offerte in aumento è pari ad euro 1.300,00.**
4) Il presente avviso è pubblicato sul **portale del Ministero di Giustizia, nella sezione dedicata, al link www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**. L'avviso è altresì pubblicato sulle pagine delle edizioni regionali dei quotidiani Corriere della Sera e Leggo Milano nonché sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it. Tra il compimento delle forme di pubblicità e il giorno fissato per l'esame delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.
5) Le offerte di acquisto, sulle quali va apposta una marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate **in busta chiusa**, presso lo studio del Delegato Dott.ssa Paola Parisi sito in Milano - Corso Magenta n. 56 - (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 *bis* 3°

comma c.p.c.) entro il giorno **21 ottobre 2021, ore 13.00,** secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente (leggibile e per esteso), dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inefficacia dell'offerta medesima. **L'offerta è irrevocabile.**

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà inoltre contenere:

- **per le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- **per le persone giuridiche,** i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di **un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per **procura notarile** solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano.

6) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione per un importo pari al 10% del prezzo proposto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. 628/2019 Dott.ssa Parisi Paola*". **Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta**. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta. In caso di rifiuto all'acquisto, l'importo della cauzione sarà trattenuto.

7) In data **22 ottobre 2021 alle ore 16.30 presso la sede della società SIVAG S.p.A. in via Milano 10 a Redecesio di Segrate**, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.
La gara si svolgerà secondo le modalità dell'art. 581 c.p.c.
In particolare:

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad euro 45.000,00 presentate entro le ore 13,00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo proposto;

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad euro 45.000,00, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore a euro 60.000,00 (prezzo base) la stessa è senz'altro accolta e si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

Se il prezzo offerto è compreso tra euro 45.000,00 ed euro 60.000,00, l'offerta è accolta salvo che: 1) non siano state presentate istanze di assegnazione (in tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.); 2) il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE

Gli offerenti verranno invitati in ogni caso ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta ma comunque pari o superiore ad euro 45.000,00 (**ovvero al 75% del prezzo base**), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

8) L'aggiudicatario, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito di predetto Istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 385/93 e dovrà versare alla procedura l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione nonché le spese di trasferimento e le imposte che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

   A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento. Non sono ammessi pagamenti rateali.

9) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

10) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà,

ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

11) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

12) 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, 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 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.

13) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc…) saranno fornite dal professionista delegato;

14) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); **sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali**;
La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti e oneri conseguenti al trasferimento. **Ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà che ammonterà ad euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00), ad euro 1.046,76 (per aggiudicazioni superiori ad euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00), ad euro 1.395,68 (per aggiudicazioni superiori ad euro 500.000,00).**
Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.
Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 4° comma delle disposizioni di attuazione del codice civile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Rho (Mi), Via Ghisolfa n. 3:

Intera proprietà del compendio immobiliare costituito da:
APPARTAMENTO sito in RHO (Mi) via Ghisolfa n. 3, al 1° piano composto da due locali e servizio, catastalmente identificato al foglio 32, mappale 197, subalterno 7, cat. A/4, cl. 3, vani 2,5, sup. cat. tot. 44 mq, tot. escluse aree scoperte 44 mq, RCI 161,39.
Coerenze da Nord in senso orario: via Odelscalchi, vano scala comune, proprietà di terzi al mappale 196.

Si precisa che **l'esposizione degli affacci dell'immobile è solo a nord in contrasto con il regolamento di igiene.**

Si veda la perizia di stima redatta dall'arch. Vincenza Nardone, pubblicata sui seguenti siti Internet, unitamente agli allegati, all'ordinanza di vendita ed alla Delega ex art. 591-bis c.p.c. delle operazioni di vendita: https://pvp.giustizia.it/pvp/, www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. D'Oro Lambertenghi Vincenzo in data 28/5/2007, rep. N. 111047/19867, trascritto il 21/6/2007 ai nn. 96273/50343.

L'immobile:

- è occupato da famigliari del debitore;
- è gravato da formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Il Delegato è altresì nominato Custode Giudiziario e maggiori informazioni possono essere fornite dallo stesso.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati. Si fa presente che, stante l'emergenza sanitaria in atto, qualora siano emessi provvedimenti restrittivi per la libera circolazione delle persone (oggi denominate "zona rossa" e "zona arancione rafforzata") verrà reso disponibile un link al Video Tour in luogo della visita di persona.

Il sottoscritto delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

****

Professionista Delegato *Dott.ssa Paola Parisi* con studio in Milano - Corso Magenta n. 56 -
Tel: 02.48013990; Cell. 346.2150643 (per info aste giudiziarie)
e-mail: info@studiocozzolinoparisi.com

****

Milano, 19 luglio 2021

Il Professionista Delegato
Firmato:Dott.ssa Paola Parisi