



Repubblica Italiana

TRIBUNALE DI MILANO

3° Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari -

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 664/2018

Promossa da

CREDITO FONDIARIO S.P.A. mandataria di LEVITICUS SPV S.r.l., C.F. 14978561000,
rappresentato e difeso dall'Avv. Giovanni Simone

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. Carmine Cozzolino*, con studio in Milano - C.so Magenta n. 56 -,

- vista l'ordinanza di delega del *G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi* del 19/06/2019;
- vista l'asta deserta del 28/01/2020;
- vista l'asta deserta del 11/03/2021;
- vista l'asta deserta del 26/10/2021;
- visto il provvedimento del GE del 21/11/2021 per la prosecuzione delle operazioni di vendita;
- visti gli artt. 570 e ss. e 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

della vendita dell'**intera proprietà** del compendio 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 364.953,60 (trecentosessantaquattromilanovecentocinquantatre/60).** Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad euro 273.715,20 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 5.000,00.**
- 4) Il presente avviso è pubblicato sul **portale del Ministero di Giustizia, nella sezione dedicata, al link <https://pvp.giustizia.it/pvp/>**, al quale si fa espresso rinvio per la consultazione di tutta la documentazione relativa alla vendita (inclusa la perizia di stima, completa di allegati). L'avviso

è altresì pubblicato sulle pagine delle edizioni regionali dei quotidiani Corriere della Sera e Leggo Milano, sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

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. Carmine Cozzolino 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 **23 marzo 2022, 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 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. Immobiliare n. 664/2018 – Trib. Di Milano*". **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 **24 marzo 2022 alle ore 18.00** presso lo studio del Delegato Dott. Carmine Cozzolino, sito in Milano - Corso Magenta 56 -, 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 273.715,20 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 273.715,20, 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 364.953,60 (prezzo base) la stessa è senz'altro accolta e si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

Se il prezzo offerto è compreso tra euro 273.715,20 ed euro 364.953,60, 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 273.715,20 (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 stata 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 dalla aggiudicazione nonché le spese di trasferimento e le imposte che verranno indicate dal delegato in base alla tipologia di acquisto. 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 Cassina de' Pecchi (Mi) - Cascina Malpaga 22:

Intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da:

- **RUSTICO** costituito da un piano interrato, tre piani fuori terra e un piano sottotetto senza permanenza di persone; sono presenti 14 locali (camere) al piano primo e secondo (7 per piano); il lotto comprende un'area pertinenziale a verde privato e un'area di parcheggio; l'immobile è catastalmente identificato al foglio 13, particella 54, sub.1, piano T-1-2-3-S1, categoria F/3. Il bene è stato oggetto di accatastamento successivamente al pignoramento, a tale proposito si veda la perizia di stima depositata in data 11/6/2019.

Coerenze: da nord in senso orario: particelle 356-331-334-360-336-55 ancora particella 356.

Si veda la perizia di stima redatta dall'Arch. Mariella Sporzon, 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, www.legalmente.net nonché www.astetribunali24.it.

⇒ **PROVENIENZA:**

L'unità immobiliare è pervenuta alla debitrice con atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Riccardo Bandi di Milano del 14/06/2007, repertorio n. 11254/6411, trascritto il 27/06/2007 ai nn. 99920/52351 e successivo atto integrativo di compravendita mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/10/2008 repertorio n. 12371/7179, trascritto il 12/11/2008 ai nn. 172223/111410.

Gli immobili:

- sono liberi;
- non sono gravati da spese condominiali annue;
- sono gravati 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 all'immobile dovranno essere formulate esclusivamente tramite il portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), cliccando su "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**".

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. Carmine Cozzolino 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 gennaio 2022

Il Professionista Delegato

Dott. Carmine Cozzolino