



Repubblica Italiana

TRIBUNALE DI MILANO

3° Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari -

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 257/2019

Promossa da

ARAGORN NPL 2018 S.R.L. (già Credito Artigiano), rappresentato e difeso dall'Avv. Cinzia Bernini Asti

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 - C.so Magenta n. 56 -,

- vista l'ordinanza di delega del *G.E. Dott.ssa Marianna Galioto* del 9/1/2020;
- considerato il primo esperimento di vendita del 8/5/2021 revocato in ossequio a circolare di Sezione per emergenza Covid-19;
- considerato il secondo esperimento di vendita del 27/10/2021 deserto;
- considerato il terzo esperimento di vendita del 24/3/2022 deserto;
- visto il provvedimento del 26/6/2022 del *G.E. Dott.ssa Marianna Galioto*;
- considerato il quarto esperimento di vendita del 23/6/2022 deserto;
- considerato il quinto esperimento di vendita del 27/10/2022 deserto;
- 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 di vendita è di € 794.624,00** (settecentonovantaquattromilaseicentoventiquattro/00). Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad euro 595.968,00 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 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 sui siti internet EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it, www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net; ed ancora su Corriere Lombardia, Leggo, Repubblica Milano e Metro Milano. 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 **25 gennaio 2023, 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. 257/2019 Dott.ssa Paola Parisi*”. **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 **26 gennaio 2023, alle ore 15.00**, presso lo studio del Delegato Dott.ssa Paola Parisi, 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 595.968,00 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 595.968,00, 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 794.624,00 (prezzo base) la stessa è senz’altro accolta e si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente.

Se il prezzo offerto è compreso tra euro 595.968,00 ed euro 794.624,00, 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 595.968,00 (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 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 Trezzano sul Naviglio (Mi) - Via Papa Giovanni XXIII n. 31:

Intera proprietà del compendio immobiliare costituito da (si veda descrizione alla pag. 7 della perizia):

- PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE catastalmente identificato al foglio n. 7, particella 514, sub. 501, categoria A/8, Classe 2, consistenza 20 vani, superficie catastale totale 602 mq, totale escluse aree scoperte 602 mq, rendita catastale euro 3.460,26, piano T-1-2-S1;
- BOX catastalmente identificato al foglio n. 7, particella 514, sub. 504, categoria C/6, Classe 3, consistenza 36 mq, superficie catastale 36 mq, rendita catastale euro 94,82, piano S1;
- BOX catastalmente identificato al foglio n. 7, particella 514, sub. 505, categoria C/6, Classe 3, consistenza 45 mq, superficie catastale 45 mq, rendita catastale euro 118,53, piano S1;
- DEPOSITO catastalmente identificato al foglio n. 7, particella 514, sub. 506, categoria C/2, Classe 3, consistenza 56 mq, superficie catastale 56 mq, rendita catastale euro 109,90, piano S1.

Millesimi di proprietà parti comuni: 550/1000

Si segnala che al primo piano non sono stati realizzati i tavolati che dividono i terrazzi di pertinenza della villa bifamiliare in oggetto da quelli adiacenti di pertinenza di altra unità immobiliare di proprietà di terzi (vedi pag. 6 perizia di stima)

Coerenze da Nord in senso orario:

- della cucina, camera, bagno e ripostiglio al piano seminterrato: parti comuni su due lati, proprietà di terzi su due lati;
- della stileria, locale di sgombero, stenditoio, lavatoio, bagno e ripostiglio al piano seminterrato e dei locali al piano rialzato e primo: parti comuni su tre lati e proprietà di terzi sul restante lato;
- del locale ad uso stenditoio al piano secondo sottotetto: proprietà di terzi, stessa proprietà, e ancora proprietà di terzi;
- dei due box e del locale deposito attrezzi: cortile comune, box di proprietà di terzi, cortile comune, stessa proprietà.

Si veda la perizia di stima redatta dal Ing. Claudio Stefanati, pubblicata sui siti Internet indicati alla pag. 1 del presente avviso di vendita, unitamente agli allegati, all'ordinanza di vendita ed alla Delega ex art. 591-bis c.p.c. delle operazioni di vendita nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche al link <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

PROVENIENZA:

Il terreno sul quale è stato poi costruito il fabbricato è pervenuto al debitore con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Lulli Settimio in data 27/5/1981 rep. 36923, trascritto a Milano 2 in data 20/6/1981 ai nn 38894/30584.

Gli immobili:

- sono occupati dal debitore e dai suoi familiari e parzialmente da terza persona in forza di contratto di comodato gratuito non opponibile alla procedura; **la liberazione sarà attuata a cura del custode giudiziario ove richiesta dall'aggiudicatario per iscritto al delegato con posta certificata all'indirizzo pec: paola.parisi@odcecmilano.it**
- non sono gravati da spese condominiali;
- 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 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, 27 ottobre 2022

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Paola Parisi