



TRIBUNALE DI MILANO  
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. 755/2021

Promossa da

LEVITICUS SPV S.R.L. società a responsabilità limitata con socio unico, con sede legale in Roma – Via Curtatone, n. 3 – C.F. 14978561000, Part. IVA 15430061000, e per essa, quale mandataria, IFIS NPL SERVICING S.P.A., con sede legale in Venezia – Via terraglio, n. 63 – frazione di Mestre – C.F. 04602210272, Part. IVA 04570150278, in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Grilletta, con studio in Milano – Via Principe Amedeo, n. 3

Contro

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

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato, Avv. Carmen Corsetto, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.carmencorsetto@gmail.com  
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. Giacomo Puricelli;  
- vista la perizia redatta dall'Arch. Franco Angelico;  
- considerato il precedente esperimento di vendita andato deserto;  
- visti i provvedimenti resi in data 11/05/2023 – 15/05/2023 – 10/07/2023 – 25/07/2023 e 15/01/2024 dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Laura Cesira Stella, agli atti della procedura esecutiva immobiliare de qua;  
- visti gli att. 591 bis e 570 c.p.c.;

**AVVISA**

**ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**

della vendita senza incanto dell'immobile pignorato – in calce descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di **Euro 128.000,00 (centoventottomilamila/00)**. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 96.000,00 (novantaseimilamila/00)**.
- 3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (15 maggio 2024), entro le ore 13,00. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

**I soggetti deputati al deposito delle offerte e gli offerenti dovranno recarsi presso lo studio del delegato muniti di tutte le necessarie misure di sicurezza igienico-sanitarie (mascherina, guanti, amuchina/igienizzante mani) e**



**dovranno osservare le giuste distanze atte a garantire il corretto distanziamento sociale, laddove previsto.**

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, almeno, per 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; 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 Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 96.000,00 (novantaseimilamila/00)**.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 755/2021 R.G.E.". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 15 maggio 2024; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 96.000,00 (novantaseimilamila/00)**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 16 maggio 2024, alle ore 15,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano (ovvero presso altra sede che sarà tempestivamente comunicata agli offerenti qualora si rendesse necessario l'utilizzo di sale e/o spazi più ampi al fine di garantire il prescritto distanziamento sociale) – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- In caso di un'unica offerta:

- Se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..



- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio sarà pari a: € 250,00 per immobili con prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 26.000,01 ad € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili con prezzo base da € 52.000,01 ad € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 80.000,01 ad € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 ad € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 ad € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 ad € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 ad € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01;
- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che, per primo, avrà depositato la busta;
- In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, ex art. 41 T.U.B., direttamente, al Creditore Fondiario, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato, in base al credito del predetto Istituto per capitale, interessi e spese, e dovrà, altresì, versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato l'eventuale residuo, le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico ( a tale scopo, provvisoriamente, quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), mediante tre distinti assegni circolari intestati a “*Proc. Esecutiva n. 755/2021 R.G.E.*” o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare de qua.

Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo prezzo.

Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi giorni), l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) 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 alla 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).

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).

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.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**In Comune di Arluno (MI) – Via Della Repubblica, n. 6 e Via Monte Ortigara, n. 19** – piena proprietà di: corpo A) appartamento ad uso abitazione (sito in Comune di Arluno – Via Della Repubblica, n. 6), al piano secondo della superficie lorda commerciale complessiva di mq. 77,00 circa, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due locali camera, servizio e due terrazzi al piano; corpo A.1), box ad uso autorimessa (sito in Comune di Arluno – Via Monte Ortigara, n. 19), posto al piano seminterrato, della superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 22,00.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

Appartamento: Foglio 5, Particella 555, Subalterno 19, Via Della Repubblica, n. 6, piano 2, Categoria A/3, classe 3, vani 4.5, superficie catastale totale mq. 77, totale escluse aree scoperte mq. 72, R.C. €. 290,51.

Box: Foglio 5, Particella 555, Subalterno 7, Via Monte Ortigara, n. 19, piano S1, Categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, superficie catastale totale mq. 21, R.C. €. 53,92.



Coerenze appartamento, in contorno da Nord in senso orario: enti e luoghi comuni su due lati, enti e luoghi comuni e unità immobiliare di terzi, enti e luoghi comuni.

Coerenze del box, in contorno da Nord in senso orario: enti e luoghi comuni, unità immobiliare di terzi, enti e luoghi comuni su due lati.

#### PROVENIENZA:

La proprietà delle unità immobiliari oggetto di esecuzione è pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di compravendita per Notaio Cirillo Oreste in data 10/10/2006 nn. 18272/12357 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 i data 13/10/2006 ai nn. R.G./R.P. 156104/81576. Il perito estimatore si è riporato al contenuto del sopra indicato atto di provenienza, laddove enuncia, in sintesi:

- costituisce pertinenza dell'annessa autorimessa l'area individuata al mappale 555 subalterno 2 del foglio 5.

#### REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Arluno (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 10/11/2021, il perito estimatore, dapprima, ha attestato che la costruzione del compendio immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.

Dall'analisi della documentazione acquisita, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastali e Comunali acquisite con lo stato di fatto, il perito estimatore ha potuto attestare che, all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto è parzialmente conforme sia alla scheda planimetrica catastale attuale e sia alle planimetrie Comunali acquisite, precisando che la piccola difformità rilevata all'interno dell'appartamento è riconducibile alla parete dell'ingresso, ovvero, allo stato di fatto risulta allineata alla parete interna; per quanto concerne l'autorimessa, il perito estimatore ha rilevato all'interno che le pareti della porzione destinata al passaggio tra il corpo scale e l'area cortilizia/manovra risultano allo stato di fatto ad angoli retti, difformemente dalla planimetria Comunale, ovvero, la parete risulta descritta in modo semicircolare.

In proposito, si richiama quanto più diffusamente indicato nella relazione peritale in atti, da intendersi qui integralmente ritrascritta (cfr. pag. 9 della relazione peritale in atti).

Dalla relazione di stima depositata in atti dall'Arch. Franco Angelico, pubblicata sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è libero (occupato dal debitore) e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

#### CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avv. Delegato è, altresì, nominato custode giudiziario dei sopra indicati immobili e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/5469086, dalle ore 10,00 alle 13,00 e dalle 15,00 alle 18,00, tutti i giorni, escluso il sabato e i giorni festivi.

E' possibile prenotare la visita agli immobili oggetto di esecuzione mediante il PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

#### **DISPOSIZIONI EMERGENZA COVID 19**

In ottemperanza alle vigenti normative per il contenimento dei contagi da Covid 19 e salvo diverse disposizioni/direttive medio tempore emanate, si stabilisce quanto segue:



a) La partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente e alle parti (creditori e debitori); non sarà, quindi, in alcun modo, consentito l'accesso presso lo studio o comunque presso il luogo ove verrà svolta l'asta ad eventuali accompagnatori e/o familiari;

b) Gli offerenti dovranno indossare mascherina protettiva (meglio di tipo c.d. chirurgico);

c) L'accesso al luogo ove verrà svolta l'asta sarà consentito solo a coloro che presentino una temperatura corporea non superiore ai 37,5 gradi celsius. A tal fine prima dell'accesso il delegato o persona da questi incaricata potrà procedere a rilevare la temperatura corporea con idoneo dispositivo medico.

Il delegato si riserva altresì di condizionare il predetto accesso e partecipazione alla gara alla sottoscrizione di apposita c.d. "autodichiarazione Covid 19".

d) Si invitano vivamente i partecipanti all'asta ad osservare la distanza sociale pari ad almeno un metro sia durante lo svolgimento della gara medesima sia prima di accedere al luogo ove si terrà l'asta.

Milano, lì 29 febbraio 2024

Il delegato  
Avv. Carmen Corsetto

