

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**Esecuzione immobiliare n. 1071 / 2017 R.G.E.**  
**G.E. Dott. Giuseppe Fiengo**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**(offerte in busta chiusa)**

Nella esecuzione immobiliare **n. 1071 / 2017 R.G.E.** promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con l'Avv. Paolo Calderaro

contro

Indicazione omessa ai sensi dell'art.174, comma 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n.196

\* \* \* \* \*

Il Professionista delegato Avv. Paola Murru,

- vista l'ordinanza ex art.591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione il 09.07.2020;
- visto il fondo spese pagato dalla creditrice procedente;
- vista la Circolare emessa dai G.E. del Tribunale di Milano in data 14.07.2020 contenente le nuove "Istruzioni sulla prosecuzione delle procedure esecutive immobiliari";
- visti gli artt. 591 bis e 570 e seguenti c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **10 NOVEMBRE 2020 alle ORE 12,00** nello Studio in Milano, Via Cerva n.1, è fissata la prima **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente immobile pignorato:

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

In comune di **MILANO, VIA GIOVITA SCALVINI n. 5**: piena proprietà di appartamento ad uso abitativo sito al piano quinto, composto da un locale, disimpegno e servizio, e relativo vano di cantina al piano primo sotterraneo.

L'unità immobiliare è attualmente censita al catasto fabbricati come segue:

- foglio **131**, mappale **455** subalterno **734**, Via Giovita Scalvini n. 15, piano 5, zona censuaria 2, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq. 31, totale escluse aree scoperte mq. 31, rendita Euro 273,72;

- foglio **131**, mappale **455** subalterno **759**, Via Giovita Scalvini n. 15, piano S1, zona censuaria 2, categoria **C/2**, classe 6, consistenza mq. 3, superficie catastale mq. 4, rendita Euro 6,51.

Superficie commerciale complessiva dichiarata dal perito estimatore: mq. 33,30.

***Condizioni e modalità della vendita senza incanto***

- 1) La vendita dell'immobile avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo base è pari a **Euro 65.500,00 (sessantacinquemilacinquecento/00)**.

- 3) L'offerta minima per la partecipazione alla vendita potrà essere pari al 75% del valore dell'immobile sopraindicato al punto 2).  
Pertanto, saranno considerate **valide anche le offerte inferiori fino ad un quarto (1/4) del suddetto valore dell'immobile e perciò non minori di Euro 49.125,00 (quarantanovemilacentocinquante/00)**.
- 4) I rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**.
- 5) Ogni offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa (recante, all'esterno, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato e la data e l'ora della vendita) presso lo Studio dell'Avv. Paola Murru in Milano, Via Cerva n.1, **esclusivamente il giorno 9 novembre 2020, dalle ore 9,30 alle 13,00**.
- 6) La dichiarazione di offerta, in bollo dell'importo vigente, dovrà essere sottoscritta dall'offerente con l'indicazione - se persona fisica - dei dati anagrafici (con allegazione di valido documento di identità e codice fiscale), dello stato civile e, ove coniugato, del regime patrimoniale (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); se persona giuridica, dovrà indicarsi denominazione sociale, sede legale e numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale e partita iva, ed allegarsi 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, nonché fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 7) L'offerta di acquisto (in bollo) è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.
- 8) Nella busta, da presentare chiusa, l'offerente dovrà inserire una cauzione di importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. RGE 1071/2017 Trib. Milano".  
Si fa avvertenza che la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 9) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 10) La partecipazione per procura nella vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma 1 c.p.c.).

#### ***Svolgimento della vendita senza incanto***

- 11) All'udienza come sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:  
- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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 tra 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..

#### ***Pagamento del saldo prezzo e del fondo spese di trasferimento***

12) L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare direttamente alla creditrice fondiaria Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. una parte del prezzo corrispondente al credito vantato dal predetto Istituto per capitale, accessori e spese; la creditrice fondiaria, pertanto, è invitata a trasmettere, prima della vendita, al Professionista delegato - a mezzo fax o via e-mail - la nota dettagliata di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.

Inoltre, nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dalla vendita, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato il residuo prezzo, detratta la cauzione già corrisposta, oltre ancora le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, oltre ancora il compenso del Delegato determinato secondo il D.M. n. 227 del 15.10.2015 e gli ulteriori oneri a suo carico, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esec. RGE 1071/2017 Trib. Milano", ovvero mediante due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, del quale si fa riserva di comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie.

#### ***Condizioni generali di vendita***

13) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'esperto estimatore Arch. Gaia Bertacchi depositata in data 7.05.2020 da intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

Secondo quanto disposto dal G.E. all'udienza del 09.07.2020, si evidenzia che il perito ha dichiarato che "che non vi sono preclusioni giuridiche alla vendita; rappresenta che, in base a comunicazioni rinvenute nel fascicolo edilizio, pare il Comune abbia intrapreso procedimento edilizio relativo al recupero del sottotetto".

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.06.2001 n.380 e dell'art.40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n.47.

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.

E' stata verificata nel ventennio *ante* pignoramento la continuità delle trascrizioni, sulla quale potranno essere chieste maggiori informazioni al Professionista delegato.

- 14) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

#### ***Spese condominiali - art.63 disp.att.c.c..***

- 15) Per legge l'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

#### ***Custode giudiziario dell'immobile***

- 16) Il **Custode giudiziario** dell'immobile pignorato è l'**Avv. Paola Murru** che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto.

A tale fine questi ultimi sono invitati ad inoltrare con congruo anticipo una richiesta scritta di visita.

In ogni caso si richiama l'attenzione sulle disposizioni dei G.E. per la gestione delle visite degli immobili contenute nelle "Istruzioni sulla prosecuzione delle procedure esecutive immobiliari" in data 14.07.2020, che vengono pubblicate unitamente al presente avviso.

#### ***Stato occupativo del bene***

- 17) L'immobile è occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

#### ***Pubblicità dell'avviso di vendita***

- 18) Il presente avviso di vendita - unitamente all'ordinanza del G.E. emessa ex art.591 bis c.p.c., alla perizia con la planimetria e le fotografie dell'immobile ed eventuali altri allegati (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) - verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, e sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net). Inoltre, verrà affisso un cartello di "vendesi" presso l'immobile, con l'indicazione della descrizione dello stesso e dei recapiti del Custode.

\* \* \*

*Sul PVP e sui predetti siti si provvederà alla pubblicazione anche della Circolare emessa dai G.E. del Tribunale di Milano in data 14.07.2020 contenente le "Istruzioni sulla prosecuzione delle procedure esecutive immobiliari" al fine di informare gli interessati sulle nuove disposizioni adottate per la gestione delle visite degli immobili e per la celebrazione delle vendite.*

\* \* \*

*Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.*

\* \* \*

*Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.*

**Per informazioni:**

**Avv. Paola Murru** con Studio in Via Cerva n.1 – 20122 Milano  
Tel. 339.7098225 - Fax 02.92853271 - E-mail: avv.paolamurru@gmail.com

Milano, 5 agosto 2020

Avv. Paola Murru  
Il Professionista delegato