

STUDIO LEGALE  
**AVV. TINA LABRICCIOSA**  
Via Manzoni 12 - 20121 MILANO  
Tel. 340.9663775 - Fax 02 87152802  
avv.tinalabricciosa@gmail.com  
PEC tina.labricciosa@milano.pecavvocati.it

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

3<sup>a</sup> Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1791/2018

Giudice dell'Esecuzione **Dr. Puricelli**

Promossa da

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

Contro

debitore esecutato – **indicazione omessa : Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9**

### PRIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato, avvocato Tina Labricciosa, con studio in Milano, via Manzoni, 12– email avv.tinalabricciosa@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 28 gennaio 2020;
- vista la perizia dell'Arch. Barbara Zocchi Ramazzi;
- visto l'art. 569 cod. proc. civ. e l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

#### AVVISA

che si procederà alla vendita senza incanto delle seguenti unità immobiliari:

**in Comune di Novate Milanese (Mi), Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54** piena proprietà di **appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) composto da tre locali oltre cucina e servizi, con annesso un vano di cantina posto al piano cantinato e un'autorimessa al piano terreno.**

L'appartamento risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Novate Milanese (Mi) al **foglio 18, particella 9, sub. 708**, Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54, piani 1-S1, cat. A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 68 mq, rendita euro 383,47.

L'autorimessa risulta censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Novate Milanese (Mi) al **foglio 18, particella 9, sub. 707**, Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 54, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq, rendita euro 41,21.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: cortile comune, pianerottolo comune e vano scale, appartamento proprietà di terzi, cortile comune, appartamento proprietà di terzi.

Coerenze cantina da nord in senso orario: cortile comune, cantina proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, cantina proprietà di terzi.

Coerenze box da nord in senso orario: cortile comune, proprietà di terzi, cabina elettrica, box proprietà di terzi.

### **Attestato di prestazione energetica:**

Nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

### **Note del Perito Estimatore sulle irregolarità riscontrate:**

- sulla conformità catastale: “La pianta catastale non corrisponde esattamente a quella depositata: è stata eliminata la porta che conduce in cucina (per la quale si rimanda alle irregolarità edilizie)”.

- sulla conformità edilizia: “Nel fascicolo non è stata rilevata la comunicazione di fine lavori con l'asseverazione del progettista; non è stata riscontrata neppure l'agibilità; si suppone che probabilmente la pratica edilizia non sia stata portata a termine, da cui la mancanza del rilascio di agibilità. Anche nella compravendita si dà atto che l'acquirente (il debitore esecutato) accetta l'immobile benché si attesti la possibile mancanza del certificato di agibilità. Normalmente, per la regolarizzazione, viene incaricato un tecnico per predisporre una pratica in sanatoria come art. 36-37 del DPR 380/2001. Art. 36 del DPR 380/2001: “Il responsabile dell'abuso, o attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. [...]. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. E successivamente si provvede a richiedere l'agibilità come da art. 24-25 del DPR 380/2001. In questo caso però si segnala in aggiunta che anche l'altezza interna dei locali non rispetta i requisiti minimi stabiliti per legge dal regolamento locale d'igiene (con una differenza anche di circa 10 cm), e che le modifiche al progetto indicate nelle prescrizioni inserite come condizioni al rilascio della concessione edilizia non sono state apportate al manufatto. [...] E' stato rimosso il serramento interno che divide il soggiorno dalla cucina: va ripristinato. Date le innumerevoli irregolarità e la mancanza delle pratiche edilizie relative agli atti di fabbrica, si ritiene presumibilmente sanabile, previo confronto con il tecnico comunale preposto. Potrebbe anche non essere sanabile essendo con il solo intervento del condomino proprietario dell'immobile, essendo il solaio soprastante parte del tetto condominiale”.

**Gli oneri per un'eventuale sanatoria sono a carico dell'aggiudicatario.**

**I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Barbara Zocchi Ramazzi datata 18 dicembre 2019, che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita e che deve essere consultata dall'offerente (sito Internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali irregolarità, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.**

### **VENDITA SENZA INCANTO**

- 1) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **euro 85.000,00 (ottantacinquemila/00)**;
- 3) ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare **entro le ore 13 del giorno 15 ottobre 2020**, presso lo studio

sito in Milano, Via Manzoni, 12, offerta in busta chiusa, all'esterno della quale verranno annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione e la data fissata per l'esame delle offerte;

**all'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:**

a) Offerta irrevocabile d'acquisto sottoscritta, **di importo non inferiore al 75% del prezzo base, pari ad euro 63.750,00 (sessantatremilasettecentocinquanta/00)** in bollo da € 16,00, con l'indicazione della procedura in oggetto e:

- per le **persone fisiche**, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale della famiglia, nonché copia del documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e dell'eventuale permesso di soggiorno (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerente dovrà presentarsi all'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 e del codice fiscale dello stesso (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 dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e dovranno comunque essere presenti tutti gli offerenti.

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. Dovrà essere allegata visura camerale aggiornata della CCIAA dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

b) Dichiarazione di residenza o elezione di 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.

c) Dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di essere, pertanto, edotto in relazione allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

d) L'indicazione del prezzo offerto e dell'importo corrisposto, a titolo di cauzione, che dovrà complessivamente essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

e) Assegno circolare italiano non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Immob. RGE 1791/2018" e fotocopia del predetto assegno.

f) L'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

g) La dichiarazione di offerta potrà, inoltre, essere presentata per "persona da nominare" esclusivamente a mezzo di procuratore legale (Avvocato) secondo le disposizioni di cui agli artt. 579 c.p.c. ult. comma e 583 c.p.c.

h) Nel caso in cui l'offerente sia impossibilitato a presenziare all'asta, alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura notarile solo se conferita ad avvocato ex art. 571c.p.c. (Cass. Civ. n. 8951/2016);

i) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

4) In data **16 OTTOBRE 2020 alle ore 17.30, presso lo studio del professionista delegato in Milano, via Manzoni n. 12**, si svolgerà la riunione per l'esperimento, con le modalità della **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 572 c.p.c; in detta sede saranno aperte le buste, alla presenza degli offerenti.

5) Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:

**- in caso di unica offerta:**

se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'aste sopra indicato, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, ma inferiore al predetto prezzo-base, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;

**- in caso di pluralità di offerte:** il delegato inviterà gli offerenti ad una gara fra di loro ai sensi dell'art. 573 c.p.c., col prezzo base pari alla maggiore offerta e **con rilanci minimi in aumento nella misura di Euro 1.500,00**, allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente o, nel caso di plurime offerte al medesimo prezzo, il delegato disporrà la vendita a favore dell'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..

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite.

6) Entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, dedotta la cauzione corrisposta, il saldo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (le spese di trasferimento verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto entro 10 giorni dall'aggiudicazione). Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario parte del prezzo (per capitale, interessi e spese), indicato dal delegato, sarà versata allo stesso. Per l'eventuale eccedenza non versata al creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare gli importi del saldo prezzo, dedotta la cauzione, al professionista delegato oltre alle spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà comunicato dal professionista delegato. 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. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

7) Con questo avviso si rende noto che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

8) 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. Il delegato fornirà all'aggiudicatario tutta la documentazione presente nel fascicolo della procedura esecutiva, eventuali ulteriori

documenti (non forniti dal perito es. l'atto di provenienza) dovranno essere reperiti direttamente dall'aggiudicatario facendone richiesta ai competenti uffici o al notaio rogante.

9) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive apparenti e non apparenti. Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

10) Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c.. Si precisa che, per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile: "[II]. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

11) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. 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 dall'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.

12) Sono poste a carico dell'aggiudicatario, come già indicato, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e, come stabilito dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota relativa alla metà del compenso del delegato previsto per la fase di trasferimento della proprietà (pari ad euro 550,00 più oneri di legge per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00; euro 825,00 più oneri di legge per aggiudicazioni oltre ad euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00, ed euro 1.100,00 più oneri di legge per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00). Tali importi verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

### **STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta occupato ma è già stato emesso l'ordine di liberazione.

### **PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA**

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5, senza foto contenente

- le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione dell'ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);
  - invio avviso di vendita all'amministratore e affissione di un cartello recante la dicitura "VENDESI", con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.

### **ALTRE INFORMAZIONI E AVVISI**

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. del c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione (o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione), saranno effettuate dal professionista delegato avv. Tina Labricciosa presso il suo studio in Milano Via Manzoni, 12.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Per la visita dell'immobile e ulteriori informazioni dovrà essere preso appuntamento con il custode giudiziario tramite richiesta inoltrata al seguente indirizzo e-mail [avv.tinalabricciosa@gmail.com](mailto:avv.tinalabricciosa@gmail.com), indicando numero procedura, nome e cognome del richiedente e contatto telefonico oppure tramite il sito [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it) nell'apposita sezione dedicata.

**Si avvisano gli offerenti che la partecipazione all'asta sarà disciplinata dalla normativa per il contenimento dell'epidemia da Covid-19 vigente al momento dell'espletamento delle operazioni di vendita.**

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, lì 07.07.2020

Il professionista delegato  
avv. Tina Labricciosa

