

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. 1129/2019**

Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa Caterbi**

Promossa da

**Prisma SPV S.r.l.**

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 14 settembre 2021;
- vista la perizia dell'Arch. Mariella Sporzon;
- 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 Senago (Mi), Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 106** (al catasto n. 12) piena proprietà di **appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e disimpegno con annesso un vano di cantina posto al piano interrato.**

#### **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: “Al sopralluogo l'appartamento non risulta conforme con la scheda catastale del 14.11.1958 che dovrà essere aggiornata”.

- sulla conformità edilizia: “Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme a quanto rilevato nella tavola grafica allegata alla DIA n. 211/2007 (tranne la disposizione dei sanitari nel bagno)”.

Per ulteriori integrazioni informative e dettagli si rinvia all'elaborato peritale che costituisce parte integrante del presente avviso.

Tutti gli oneri di regolarizzazione sono a carico dell'aggiudicatario e sono stati considerati nella valutazione della stima.

**I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Mariella Sporzon datata 15 febbraio 2020, 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 40.000,00 (quarantamila/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 1 aprile 2022**, 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), la data e l'ora di deposito, il nome, previa identificazione, di chi materialmente vi provvede, 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 d'acquisto irrevocabile per almeno 120 giorni, di importo non inferiore al 75% del prezzo base, e quindi ad euro 30.000,00 (trentamila/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 "Trib. Milano RGE 1129/2019" 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 ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 4) In data **4 APRILE 2022 alle ore 17.00, presso lo studio del professionista delegato in Milano, via Manzoni n. 12, o presso altro luogo che il professionista delegato si impegna a comunicare all'esito della ricezione delle offerte**, 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 1.000,00**, 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, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge (tali importi verranno indicati all'aggiudicatario, in base alla tipologia di acquisto, entro 20 giorni dall'aggiudicazione). Nello stesso termine dovrà essere fornita al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo mediante consegna della prova dei pagamenti e dovranno essere consegnati gli originali delle eventuali richieste relative al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (agevolazioni fiscali). Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario parte del prezzo (per capitale, interessi e spese), indicato dal delegato, sarà versata allo stesso. 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. Qualunque somma versata sarà imputata, ai fini dell'art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate, e poi al residuo prezzo.

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 dal debitore esecutato.

### **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 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, o altro locale nella sua disponibilità.

**Si precisa che per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.** Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è

disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

### **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 e che il delegato si riserva di comunicare l'eventuale cambiamento del luogo in cui si terrà la gara all'esito della presentazione delle offerte.**

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

Milano, lì 14.01.2022

Il professionista delegato  
avv. Tina Labricciosa

