

-AVV. GIULIA ORSOLA MININI  
PIAZZA CASTELLO N° 1  
20121- MILANO  
TEL. 02.76.01.19.35 - FAX 02.89.09.37.97  
EMAIL: [AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT](mailto:AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT)

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 346/2015

promossa da  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**  
*con gli Avv.ti Davide Moretto e Gaetano Daniele Caprino*

contro

**- debitori esecutati -**

*(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs. n. 196/2003)*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**7 NOVEMBRE 2023 ore 16,00**

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 degli immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Scirpo in data 9 ottobre 2019;

- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;

- visto il Decreto Legge n. 83/2015, nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;

- vista la diserzione dell'esperimento di vendita del 4.4.2022;

- vista la perizia redatta dall'Arch. Vincenza Nardone del 17 febbraio 2019 e successiva integrazione dell'8.10.2019;

- vista la diserzione all'asta del 2 febbraio 2023;

**AVVISA**

che si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili siti in:

**Lotto n. 2: CASSANO D'ADDA (MI) VIA ZAPPATONI N. 11 (Autorimessa)**

**LOTTO N. 2**

**- Cassano D'Adda (MI) via Zappatoni n. 11 -**

Piena proprietà di **autorimessa** posta al piano seminterrato di circa 25 mq., identificata al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al: **Fg. 21, map. 221, sub. 701**, via Zappatoni, 11, piano 2-S1, cat. C/6, cl. 6, 25 mq., r.c. 77,47;

**Coerenze:** proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi su due lati;

**Conformità catastale:** **NON CONFORME**. Rispetto all'ultima planimetria in atti, effettuando un confronto tra le misure a campione rilevate e quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile con poche lievi differenze indicativamente come segue:

- misura di profondità lievemente superiore;

- altezza rilevata cm. 214 anziché cm. 220;

- imprecisa indicazione del Nord – ruotato di circa 180°;

Ne consegue che per ciò che concerne tali lievi difformità/errori si ritiene prudentiale presentare denuncia di variazione DOCFA affrontando **una spesa di circa Euro 1.000,00**= oltre bolli, diritti e oneri professionali;

Detta attività potrà comportare anche un adeguamento della rendita catastale.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall' Arch. Vincenza Nardone del 17 febbraio 2019 e successiva integrazione del 8.10.2019, cui si rinvia, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 dpr 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

1. La vendita senza incanto avrà luogo il giorno **7 NOVEMBRE 2023 ore 16,00** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c;
2. Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive al prezzo:

**LOTTO N. 2** (Fig. 21, map. 221, sub. 701– Autorimessa):

**prezzo base euro 18.400,00** (*diciottomilaquattrocento/00*);

**offerta minima euro 13.800,00** (*tredicimilaottocento/00*);

**rilancio minimo euro 500,00** (*cinquecento/00*);

Si precisa che **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato**, determinando così l'offerta minima come sopra per ciascun lotto indicato, come pure i relativi rilanci.

3. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate in busta chiusa (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, fino alle ore 13 del giorno precedente alla vendita; le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, unitamente ai dati identificativi dell'offerente.

4. L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **7 NOVEMBRE 2023 ore 16,00** innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

### **DISPOSIZIONI PER LA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A)** gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore da intendersi integralmente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 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 - 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.

**B)** Per i lotti oggetto della vendita senza incanto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato precisandosi che **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato.

**C)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

**D)** 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 solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge secondo quanto previsto dal D.M. 227/2015.

**E)** Entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

**F)** Ogni offerente, esclusi tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 1, una busta chiusa (bianca e anonima) contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 346/2015 R.G.E.**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

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.

**G)** 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.

**H)** All'udienza sopra fissata del **7 NOVEMBRE 2023 ore 10,00** saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

**1) in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

**2) in caso di pluralità di più 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:** € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

**I)** L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo 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 - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal D.M. 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che

non potrà essere prorogato. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. **Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito**, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc). Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, **fatti salvi i diritti del creditore fondiario ex art. 41 T.U.B. Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

**J)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

**K)** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono 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 in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

**L)** Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..

**M)** si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si evidenzia che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal **Custode Giudiziario, nonché Professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini**. Sarà possibile visionare l'immobile **previa prenotazione**, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "Prenota visita" presente all'interno di ogni annuncio.

Si evidenzia, inoltre che nel rispetto delle prescrizioni di distanziamento personale e di precauzione sanitaria, i soggetti interessati alla partecipazione alla vendita senza incanto dovranno:

- comparire all'udienza fissata per la vendita **muniti di mascherina**;
- rispettare il **distanziamento personale**.

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

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

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;

- pubblicazione su **La Repubblica edizione Lombardia** e su **Metro Milano** di un annuncio contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
  - pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), e nella sezione **Annunci del sito Repubblica.it**;
  - affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
  - invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy
- Milano, lì 10 luglio 2023.

Il professionista delegato  
Avv. Giulia Minini