

STUDIO LEGALE
AVV. PAOLO BORLONE
Patrocinante in Cassazione
VIA FRANCHETTI, 4
20124 MILANO
TEL: 02.92.88.13.70 - FAX: 02.92.88.13.79
www.borlone.it email: avvocatoborlone@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL **D.L. 83/2015** CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN **L. 132/2015**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1906/2017 R.G.E.
2° ESPERIMENTO

ASTA DEL 10/12/2021 H. 17.00

PREZZO BASE ASTA: € 98.400,00

OFFERTA MINIMA: € 73.800,00 RILANCIO MINIMO € 1.500,00

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E. n. 1906/2017**, G.E. DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI, PROMOSSA DA ING BANK N.V., E DELEGATA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA ALL'AVV. PAOLO GIULIO LUIGI BORLONE CON STUDIO IN MILANO VIA FRANCHETTI N. 4.

Il sottoscritto Avv. Paolo G. L. Borlone:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c.;
- vista la perizia dell'esperto Arch. Silvia Portaluppi;
- visto il precedente esperimento di vendita andato deserto;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della **vendita senza incanto** degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
lotto unico € **98.400,00 (euro novantottomilaquattrocento/00)**
offerta minima € **73.800,00 (euro settantatremilaottocento/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Franchetti n. 4, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste, previo appuntamento telefonico. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione di offerta (con marca da bollo vigente da Euro 16,00) **sottoscritta** (con firma leggibile e per esteso) **da tutti gli offerenti** e la cauzione.

La dichiarazione di offerta è irrevocabile e dovrà contenere:

- l'indicazione della procedura in oggetto (rge 1906/2017);
- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla 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 dell'offerente in corso di validità (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). 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. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. mediante procura speciale notarile;
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad € 73.800,00 (euro settantatremilaottocento/00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

Nel caso di più soggetti offerenti potrà esser presentata un'unica offerta, purché sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti, che dovranno TUTTI esser presenti per poter rilanciare alla eventuale gara in aumento.

La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato

a "**Proc. Esecutiva n. 1906/2017 R.G.E.**". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

4) In data **10/12/2021 alle ore 17.00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Franchetti n. 4, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € **1.500,00**;
- in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato (ossia pari ad € 98.400,00 (euro novantottomilaquattrocento/00), il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito (ossia inferiori ad € **73.800,00**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

Anche la mancanza della sottoscrizione della dichiarazione di offerta comporta il rigetto della stessa.

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: **l'offerente in proprio personalmente** oppure l'**avvocato** in nome e per conto dell'offerente munito di **procura speciale notarile** (art. 571,1°co., c.p.c.) oppure da un **avvocato** che agisce per persona da nominare (art. 583 c.p.c.). Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

5) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al creditore fondiario ING BANK N.V. ex art. 41 T.U.B., il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito del suddetto creditore fondiario per capitale interessi e spese nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**PROC. ESECUTIVA N. 1906/2017 R.G.E.**". Ai fini di cui sopra, il creditore 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.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e agli onorari del delegato, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza 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.

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.

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).

- 6) 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 pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadro.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "*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*".

- 7) 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 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Comune di Milano, via Giuseppe Monti angolo via Muggiano, piena proprietà di:

- **appartamento**, situato al piano terzo sottotetto, catastalmente composto da un locale con angolo cottura, bagno e terrazzo, oltre **cantina** e **box/autorimessa pertinenziale** al piano seminterrato, il tutto attualmente censito al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **Foglio 454, mappale 319**:

- **subalterno 122**, via privata Giuseppe Monti sc, piano 3-S1, scala L, cat. A/2, classe 7, vani 3, sup. cat. mq. 46, Rendita Catastale € 379,60 (appartamento e cantina);

- **subalterno 246**, via Muggiano sc, piano S1, cat. C/6, classe 8, consistenza 13mq., sup. cat. mq. 14, Rendita Catastale € 88,62 (il box autorimessa).

Coerenze, da nord in senso orario (come da perizia):

- sub.12, sub.121, sub. 12, sub. 123, disimpegno comune, vano ascensore comune (l'appartamento);

- terrapieno, sub.52, corridoio comune, sub.14 (la cantina);

- sub.255, sub.245, spazio di manovra comune, sub. 247 (l'autorimessa).

Salvo errori e come in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Provenienza: il bene è pervenuto all'esecutato tramite scrittura privata di compravendita in autentica Notaio Donato Rubinetti del 24/04/2008 rep. 44202/12652 trascritto a MILANO 1 in data 14/05/2008 ai nn. 16727/28374

Si segnala il vincolo di pertinenzialità costituito con l'atto in data 5/05/2007 n. 43120 / 11850 rep. Notaio Donato Rubinetti in forza del quale il box autorimessa di cui al sub. 246 è destinato a pertinenza dell'abitazione di cui al sub 122.

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: (come da perizia dell' Arch. Silvia Portaluppi, pag. 4):

“Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione urbanistica trascritta in data 27/09/2004 ai nn. 75824/46580 per un intervento di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione in zona B2 18.8 in zona di salvaguardia ambientale, da assoggettare a concessione edilizia convenzionata per gli aspetti volumetrici di cui all'atto in data 14 settembre 2004 n. 79398 di repertorio in autentica notaio Carlo Cafiero”.

Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale: (come da perizia dell' Arch. Silvia Portaluppi, pag. 7 e ss.):

“Pratica edilizia originaria:

• *Permesso di costruire n. 2 del 5/01/2005 atti P.G. 379153/2004 : “Permesso di costruire con convenzionamento per gli aspetti planivolumetrici ai sensi della deliberazione di G.C. n. 1490/2002 per l'intervento di ristrutturazione-ampliamento e nuova edificazione”*

Pratiche edilizie successive:

- *Denuncia di Inizio Attività del 1/08/2006 atti. P.G. 760573*
- *Denuncia di Inizio Attività per recupero sottotetto del 25/11/2006 atti. P.G. 1106445*
- *Denuncia di Inizio Attività in variante del 27/02/2008 atti. P.G. 181406 (pratica irreperibile, si veda dichiarazione del Comune di Milano-Ufficio Visure, allegata)*
- **Certificato di agibilità**

Fine lavori e richiesta di agibilità presentate in data 15/04/2008 atti P.G. 322632/2008.

6.2 Conformità edilizia/catastale

L'Esperto ha confrontato lo stato dei luoghi con i tipi edilizi reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Milano.

Il confronto è stato fatto con la pratica di recupero sottotetto del 25/11/2006 e con la scheda catastale depositata in data 14/02/2018.

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con l'ultima pratica edilizia depositata poiché irreperibile.

Corpo A: abitazione

*Lo stato di fatto rilevato **NON** corrisponde alla tipo edilizio allegato alla pratica di recupero del sottotetto del 25/11/2006 né alla scheda catastale depositata.*

Difformità riscontrate:

1) All'interno del locale soggiorno è stata ricavata un vano attualmente utilizzato come una camera da letto. La camera ha superficie minima inferiore ai minimi di legge.

*2) Parte del sottotetto **NON ACCESSIBILE** attiguo all'angolo cottura è attualmente utilizzato come ampliamento del locale lavanderia.*

*3) Parte del sottotetto **NON ACCESSIBILE** attiguo al soggiorno è attualmente utilizzato come camera da letto. Il locale è dotato di impianto elettrico ed impianto di riscaldamento.*

*4) Il **lucernario** attualmente presente nel locale sottotetto (attualmente utilizzato impropriamente come camera da letto) non è riportato né nella pratica edilizia né nella scheda catastale*

5) L'abbaino attualmente presente nel vano ricavato nel soggiorno non è riportato nella pratica edilizia (che riporta un lucernario) mentre compare nella scheda catastale.

*Per tali motivi la **costruzione NON appare REGOLARE.***

Corpo B: autorimessa

Lo stato di fatto rilevato corrisponde sia ai tipi edilizi depositati sia alla scheda catastale depositata”.

6.3 Regolarizzazioni edilizie/catastali

Corpo A: abitazione

Gli abusi da 1) a 4) sono sanabili mediante rimessa in pristino dei luoghi.

Costi stimati €. 8.000,00 ca. escluso oneri come per Legge

L'abuso riportato al punto 5) può essere sanato tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Costi stimati €. 2.000,00 ca. escluso oneri come per Legge

Costi totali ipotizzabili per la regolarizzazione: €. 10.000,00 escl. oneri come per Legge”.

Stato occupativo: occupato dal debitore esecutato e pertanto libero per la procedura esecutiva.

Custode Giudiziario:

Informazioni in relazione alle **visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario:** Avv. Paolo Giulio Borlone, via Franchetti n. 4, Milano, TEL: 02.29.00.76.54 - FAX: 02.92.88.13.79, e.mail: avvocatoborlone@gmail.com

Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche (sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'Arch. Silvia Portaluppi, pubblicate sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it del quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite anche tramite consultazione dei quotidiani Corriere della sera – edizione Lombardia e Leggo Milano nonché dei seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it (ove reperire anche la perizia di stima).

DISPOSIZIONI PER EMERGENZA SANITARIA COVID19

- Non sarà consentito l'accesso allo studio del professionista delegato alla vendita a chi non indossa guanti e mascherina, in considerazione dell'emergenza epidemiologica tuttora in corso e della necessità di rispettare le norme sul distanziamento sociale (almeno un metro).
- Onde evitare assembramenti la partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente (non sarà ammesso l'ingresso ad accompagnatori a qualsiasi titolo che non potranno nemmeno stazionare nello studio del delegato).
- In sede di presentazione della offerta e in sede di adunanza per la vendita, i partecipanti dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria (uso di mascherina e guanti, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).
- In caso di numerose offerte, tali da non consentire il distanziamento sociale, il delegato si riserva di comunicare agli offerenti via email o telefonicamente, il luogo dove si svolgerà l'asta.

Milano, 20 Settembre 2021

Avv. Paolo G. L. Borlone