

STUDIO LEGALE
AVV. PAOLO BORLONE
Patrocinante in Cassazione
VIA FRANCHETTI, 4
20124 MILANO
TEL: 02.29.00.76.54 - FAX: 02.92.88.13.79
www.borlone.it email: paolo@borlone.it

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
2° ESPERIMENTO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 567/2016, G.E. DOTT. CATERINA TRENTINI, PROMOSSA DA BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI, 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.;
- viste la relazione peritale dell'arch. Anita Temellini;
- 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 **Euro 134.400,00 (centotrentaquattromilaquattrocento/00)**
offerta minima **Euro 100.800,00 (centomilaottocento/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Franchetti n. 4, previo appuntamento telefonico, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. 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 da Euro 16) sottoscritta (con firma leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta è irrevocabile e dovrà contenere:

- 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 dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto

diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi 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;
- 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.
- 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 Euro 100.800,00 (centomilaottocento/00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

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. 567/2016 R.G.E.**".

- Chi partecipa alla vendita senza incanto, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari" o incollando il seguente link nel proprio browser <http://www.abi.it/Pagine/Normativa/Affari-Legali/Procedure-esecutive-Aste-immobiliari.aspx>).
- 4) In data **19/9/2018 alle ore 14.00**, 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 € 2.500,00;
- 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 a € 134.400,00 (centotrentaquattromilaquattrocento00), 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 a **Euro 100.800,00 (centomilaottocento/00)**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

- 5) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare: direttamente al creditore fondiario Banca Popolare di Sondrio soc. coop. Per azioni, con sede legale in Sondrio, P.za Garibaldi 16, c.f. e p.iva 00053810149, ex art. 41 TUB, 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. 567/2016 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. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

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.

- 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,

STUDIOLEGALE
AVV. PAOLO BORLONE
Patrocinante in Cassazione
VIAFRANCHETTI, 4
20124 MILANO
TEL: 02.29.00.76.54 - FAX: 02.92.88.13.79
www.borlone.it email: paolo@borlone.it

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:

In Comune di Milano, Via Rismondo n. 2, piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo costituita da appartamento composto da tre locali oltre servizio igienico, locali accessori ed ampio terrazzo posto al piano 1°, con annessa pertinenza di vano cantina al piano interrato, il tutto attualmente censito al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

Foglio 415, mappale 418, subalterno 5, via Rismondo n. 2, piani 1-S1, Z.C. 3, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. Totale mq 87 escluse aree scoperte mq 77, Rendita Catastale € 525,49;

Coerenze da nord in senso orario:

appartamento: a nord appartamento al subalterno 6, ad est vano scala comune, a sud appartamento al sub 17, ad ovest via Rismondo

cantina: a nord cantina n. 13, ad est cantine n. 27 e n. 15, a sud cantina n. 16, ad ovest corridoio cantine.

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 atto di compravendita dell'11/10/1999 Rep. 29233/9395 Notaio Cesare Cantù di Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 1 in data 21/10/1999 ai numeri 53034/35326.

Pratiche edilizie (come da pagg. 5 e 6 perizia arch. Temellini):

L'edificio è stato edificato nel 1963; nonostante l'epoca di costruzione dell'immobile sia precedente al 1/9/1967, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Milano, all'interno del fascicolo relativo agli atti di fabbrica dell'edificio sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Licenza per opere edilizie n. 675 del 22/03/1963;
- Licenza per opere edilizie n. 3056 del 08/11/1963 (variante);
- Licenza per opere edilizie n. 3024 del 24/11/1964 (variante di cui si ha notizia nel certificato di Agibilità);
- Condono edilizio per cambio destinazione d'uso da abitazione ad ufficio protocollo 92931 del 6/10/1986 (non è stato trovato il rilascio della concessione);

STUDIOLEGALE
AVV. PAOLO BORLONE
Patrocinante in Cassazione
VIAFRANCHETTI, 4
20124 MILANO
TEL: 02.29.00.76.54 - FAX: 02.92.88.13.79
www.borlone.it email: paolo@borlone.it

- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 2035 del 22/10/1999 per demolizione di un tavolato divisorio tra cucina e soggiorno; allargamento del bagno mediante spostamento parziale di un tavolato divisorio.

- Certificato di Agibilità n. 284 del 7/4/2004 rilasciato al condominio di via Rismondo 2;
Osservazioni: il primo cambio d'uso da abitazione ad ufficio è avvenuto mediante domanda di concessione edilizia in sanatoria del 6/10/1986 e variazione catastale del 7/8/1986. Il secondo cambio d'uso da ufficio ad abitazione non è presente presso gli uffici del comune, tuttavia esiste una variazione catastale per cambio di destinazione del 18/6/1999. La D.I.A. presentata in data 22.10.1999 rappresenta un immobile uso residenziale.

Infine si segnala l'assenza della porta dell'antibagno, dichiarata nella D.I.A. del 22.10.1999, va pertanto ripristinata.

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione della planimetria catastale che rappresenta lo stato antecedente la DIA del 1999. Andrà comunque verificato dal futuro acquirente.

Pratica catastale:

Costo del tecnico: € 400,00 circa oltre accessori di legge

Spese circa € 50,00

Totale € 450,00

Stato occupativo: occupato dal debitore esecutato, è in fase di liberazione.

Custode Giudiziario:

Informazioni in relazione alle **visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario:**
Avv. Paolo G. L. Borlone, via Franchetti 4 Milano (MI), Tel 02.92.88.13.77 - 02.29.00.76.54
Fax 02.92.88.13.79 Email: avvocatoborlone@gmail.com

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alle perizie di stima dell'arch. Anita Temellini, pubblicate sul sito internet www.tribunale.milano.it.

Milano, 31 maggio 2018

Avv. Paolo G. L. Borlone