

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](http://www.borlone.it) email: [avvocatoborlone@gmail.com](mailto: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. 2292/2016 R.G.E.**  
**1° ESPERIMENTO**

**ASTA DEL 19/12/2018 H. 15.00**  
**PREZZO BASE ASTA: € 90.000,00**  
**OFFERTA MINIMA: € 67.500,00 RILANCIO MINIMO € 1.500,00**

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E. N. 2292/2016**, G.E. DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI, PROMOSSA DA DOBANK S.P.A. QUALE MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A. 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 del dott. Arch. Diego Emilio Fiore;
- 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 90.000,00 (novantamila/00)**  
offerta minima **Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/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 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 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.
  - 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 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/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 "**PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE RGE 2292/2016**".
- 4) In data **19/12/2018 alle ore 15.00**, 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 a € 90.000,00 (novantamila/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 a € **67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/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 Unicredit S.p.A., e per essa a Dobank S.p.A., con sede legale in Verona piazzetta Monte 1, c.f. 00390840239 p.iva 02659940239, 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 **“PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE RGE 2292/2016”**.

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, 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 Pioltello (MI), Via Perugino n. 10**, piena proprietà di appartamento situato al primo piano (secondo fuori terra) di palazzina a carattere residenziale di sette piani fuori terra, composto da due locali, cucina, bagno e ripostiglio (stato effettivo dei luoghi: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio), attualmente censito al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati del Comune di Pioltello, come segue:

Foglio 2, mappale 208, subalterno 5, indirizzo via Perugino Pietro Vannucci n. 10-12, piano 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, totale 82 mq-totale escluse aree scoperte 81 mq, Rendita Catastale € 351,19;

#### **Coerenze (come da perizia e da atto di provenienza):**

Via Perugino, proprietà di terzi, pianerottolo comune e proprietà di terzi, proprietà di terzi

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 del 27/10/2004, Notaio dott. Fabio Diaferia di Milano, n. 13064/2574 di repertorio, trascritto a Milano 2, ai nn. 155931/81905 in data 29/10/2004

**Conformità catastale** (come da perizia cit., pag. 3): *“sono state rilevate alcune difformità relative alla distribuzione interna dell'alloggio rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale presentata in data 8/4/1964. Specificatamente:*

*- diversamente da quanto rappresentato, non è presente parete divisoria tra l'ingresso e la zona giorno (indicata come cucina nella planimetria catastale) ed invece è stata realizzata porzione di muratura di altezza pari a circa 1,00 metro e un arco privo di serramenti;*

*- tra l'ingresso e i locali bagno e camera matrimoniale è presente porzione muraria dotata di porta che forma un vano di disimpegno, non rappresentato nella planimetria catastale.*

*(...)*

**Regolarizzabili mediante:** *DOCFA per migliore identificazione.*

*Descrizione delle opere da sanare: rappresentazione corretta dello stato dei luoghi”*

*Presentazione DOCFA + diritti catastali: euro 650,00*

**Conformità edilizia** (come da pag. 7 della perizia cit.):

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](http://www.borlone.it) email: [avvocatoborlone@gmail.com](mailto:avvocatoborlone@gmail.com)

*“sono state rilevate alcune difformità relative alla distribuzione interna dell'alloggio rispetto a quanto indicato nei disegni allegati alla Licenza Edilizia n. 91/62 rilasciata in data 23/3/1962. Nello specifico:*

*- diversamente da quanto rappresentato, non è presente parete divisoria tra l'ingresso e la zona giorno (indicata come cucina nella planimetria del piano tipo allegata a Licenza Edilizia) ed invece è stata realizzata porzione di muratura di altezza pari a circa 1,00 metro e un arco privo di serramenti;*

*- tra l'ingresso e i locali bagno e camera matrimoniale è presente porzione muraria dotata di porta che forma un vano di disimpegno, non rappresentato nella tavola già indicata.*

*(...)*

***Regolarizzabili mediante:** CILA o pratica edilizia equivalente relativa a lavori già eseguiti.*

***Descrizione delle opere da sanare:** regolarizzazione della distribuzione interna e dello stato di fatto interno rilevato.*

***Sanzione amministrativa per opere già eseguite:** euro 1.000,00*

***Onorario di tecnico abilitato:** euro 1.500,00*

***Oneri totali:** euro 2.500,00.*

***Note nella conformità edilizia:** per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.”*

**Attestato di Prestazione Energetica (come da perizia cit., pag. 6):** Non presente.

*“per effetto del D.d.u.o. - Decreto dirigenziale unità operativa 18/1/2016 n. 224 (...) punto 1 (obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) – punto 1.1 – l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione”.*

**Stato occupativo:** occupato dal debitore esecutato; è in corso la liberazione.

**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](mailto:avvocatoborlone@gmail.com)

Per richiedere la visita degli immobili consultare altresì il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'arch. Diego Emilio Fiore, pubblicate sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite tramite consultazione anche dei seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) (ove reperire anche la perizia di stima).

Milano, 8 ottobre 2018

Avv. Paolo G. L. Borlone