

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: 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. 1653/2014 R.G.E.
1° ESPERIMENTO

ASTA DEL 18/12/2018 H. 15.00

PREZZO BASE ASTA: € 66.000,00

OFFERTA MINIMA: € 49.500,00 RILANCIO MINIMO € 1.300,00

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E. N. 1653/2014**, G.E. DOTT.SSA SILVIA VAGHI, PROMOSSA DA ITALFONDIARIO 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 Geom. Marco Rossetti;
- 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 € **66.000,00 (euro sessantaseimila/00)**
offerta minima € **49.500,00 (euro quarantanovemilacinquecento/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:

- 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 (tutti, in caso di più offerenti, 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.
- 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 € 49.500,00 (euro quarantanovemilacinquecento/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. 1653/2014 R.G.E.**".

- 4) In data **18/12/2018 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 € 1.300,00;
 - 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 € 66.000,00 (euro sessantaseimila/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 ad € **49.500,00 (euro quarantanove milacinquecento/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 ITALFONDIARIO SPA, con sede legale in Roma, via Carucci n. 131, 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. 1653/2014 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, 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 San Dionigi n. 11, piena proprietà di appartamento situato al piano primo composto da un disimpegno/corridoio, una cucina abitabile con balcone, una camera da letto ed un bagno, il tutto attualmente censito al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

Foglio 584, mappale 28, subalterno 30, via San Dionigi n. 11, piano 1°, cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. cat. escluse aree scoperte mq. 52, Rendita Catastale € 340,86.

Coerenze da nord, in senso orario:

immobile proprietà di terzi, via San Dionigi, altra proprietà di terzi e corridoio comune, altra proprietà di terzi, cortile comune

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 agli esecutati tramite atto di compravendita del 18/03/2008, a rogito Notaio Francesco Lacchi in San Giuliano Milanese, n.55768/25535 di repertorio trascritto a Milano 1 ai nn. 23308/13690 in data 17/04/2008.

Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale: (come da perizia del Geom. Marco Rossetti, pag. 3):

“4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: l'u.i. ad uso abitazione così come riscontrata in fatto non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria in quanto è stato demolito il disimpegno tra la cucina ed il corridoio indicato anche nell'originaria scheda catastale e detto spazio è stato annesso alla cucina previa demolizione della parete a confine con la cucina e la realizzazione di muratura e porta tra la cucina ed il corridoio - disimpegno d'ingresso previa prolungamento del divisorio tra il bagno e la cucina e la posa in opera di porta interna. Si evidenzia che dall'accesso all'ufficio comunale si è potuto solo prendere visione del titolo edilizio di realizzazione del complesso ove sono poste le u.i. (senza elaborati grafici) edificate ante 1 Settembre 1967 e che il Comune non ha rilevato nelle proprie ricerche delle pratiche edilizie autorizzative riferite all'u.i. oggetto di stima per tali modifiche rispetto allo stato originario. Le difformità edilizie sopra descritte risultano comunque sanabili con una pratica edilizia CILA/PDC in sanatoria raffigurante lo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo .

Il sottoscritto perito ritiene doversi stimare per la pratica edilizia in sanatoria, tenuto conto delle difformità edilizie rilevate nell'u.i. oggetto di stima come sopra descritte, che dovrà presentare il futuro aggiudicatario, un costo pari a € 1.700,00 circa, comprese le spese tecniche professionali .

4.3.1. Conformità catastale: si richiamano le difformità evidenziate al precedente capitolo rilevabili medesimamente nella scheda catastale dell'u.i. e si dovrà aggiornare conseguentemente detta scheda catastale con lo stato di fatto rilevato. Si dovrà pertanto presentare un DOCFA all'UTE con rappresentazione dello stato dei luoghi aggiornato dell'appartamento, successivamente alla presentazione della sanatoria al comune, che verrà predisposto dal futuro aggiudicatario, a mezzo professionista abilitato. Per detto DOCFA si stima un costo di € 1.000,00, comprensivo degli oneri professionali.

Stato occupativo: occupato dai debitori eseguiti in corso di 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

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

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima del Geom. Marco Rossetti, pubblicate sul sito internet www.portale-venditepubbliche.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 seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it (ove reperire anche la perizia di stima).

Milano, 17 ottobre 2018

Avv. Paolo G. L. Borlone