

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

**N. 1651/2015 R.G.E.**  
**5° ESPERIMENTO**

**ASTA DEL 3/10/2019 H. 14.30**  
**PREZZO BASE ASTA: € 45.000,00**  
**OFFERTA MINIMA: € 33.750,00 RILANCIO MINIMO € 2.000,00**  
**INDIRIZZO IMMOBILE: LIMBIATE (MB), VIA CARLO PISACANE, 1**

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 1651/2015, G.E. DOTT.SSA SILVIA VAGHI, PROMOSSA DA ITALFONDIARIO S.P.A., 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., e la successiva ordinanza del G.E.;
- vista la perizia della dott. Arch. Vincenza Nardone;
- 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 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**  
offerta minima **Euro 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/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 (con marca da bollo da Euro 16) di offerta sottoscritta (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 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/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. ESEC. IMM.RE RGE N. 1651/2015**".
- 4) In data **3/10/2019 alle ore 14.30**, 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 € 2.000,00;
- 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 € 45.000,00 (quarantacinquemila/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 **33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/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, ex art. 41 TUB, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, 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. ESEC. IMM.RE RGE N. 1651/2015”**.

Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito 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 Limbiate (MB), Via Carlo Pisacane 1**, piena proprietà di appartamento composto da tre locali e servizi, con annesso vano di cantina al piano cantinato, posto al terzo piano (4° fuori terra su rialzato), oltre autorimessa singola al piano sotterraneo, il tutto attualmente censito al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati del Comune di Limbiate (MB), come segue:

- **appartamento:** Foglio 36, mappale 47, subalterno 10, via Carlo Pisacane 1, piano 3-S1, scala: U, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 94 mq – totale escluse aree scoperte mq 92, Rendita Catastale € 340,86;
- **autorimessa:** Foglio 36, mappale 47, subalterno 22, via Carlo Pisacane 1, piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 12, rendita euro 43,38.

### Coerenze da nord in senso orario:

**appartamento:** cortile comune, proprietà di terzi, pianerottolo comune, vano scala comune e cortile comune.

**Cantina:** proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, terrapieno.

**Autorimessa:** proprietà di terzi, area manovra boxes, proprietà di terzi, disimpegno 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.

### Derivante da:

- Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 1/1/1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/6/1987.

**Provenienza:** il bene è pervenuto agli esecutati tramite atto di compravendita del 5/10/2012 Rep. 43325/14071 Notaio Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso di San Donato Milanese e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2, ai nn. 102629/69427 in data 16/10/2012.

**Conformità catastale** (come da pag. 5 della perizia dell'arch. Nardone):

*“Rispetto alla planimetria catastale in atti vi sono lievi difformità nelle misure scalimetriche per cui occorre valutare con l’U.T.E. (Ufficio Tecnico Erariale) se sia opportuno presentare planimetria aggiornata – D.O.C.F.A. - ai fini di una verifica della rendita catastale. Eventuale tale incombenza sarà a totale carico dell’eventuale aggiudicatario all’asta del bene in esame”.*

**Conformità edilizia** (come da pag. 8 della perizia dell’arch. Vincenza Nardone):  
*“l’alloggio in esame fa parte di un fabbricato edificato in base al Nulla Osta edilizio condizionato prot. 20637 rilasciato dal Sindaco del Comune di Limbiate alla Cooperativa Edificatrice Cesare Battisti in data 16/11/1970 ed ha conseguito l’agibilità, previo sopralluogo sia dell’Ufficio Tecnico Comunale sia dell’Ufficiale Sanitario, in data 25/11/1971 (allegato I) a pag. 69 e segg.).*

*Rispetto ai disegni depositati in Comune (ved. Allegati a pag. 81-82) vi sono lievi difformità nel contorno della sagoma planimetrica dell’edificio ed un’altezza interna di qualche centimetro inferiore (ml. 2,96 anziché ml 3,00 in progetto) dovute a variazioni a suo tempo realizzate in corso d’opera e non regolarmente denunciate in Comune **ma ammissibili stante l’esito favorevole sia del Tecnico comunale sia dell’Ufficiale d’Igiene a seguito del sopralluogo.***

*In data 18/5/1987 risulta presentata “relazione descrittiva di opere interne in corso di realizzazione” ai sensi dell’art. 48 (corretto in 26) della legge 47 del 1985 per la realizzazione di un ripostiglio nella camera da letto.*

*A tale data era scaduto il termine ultimo per la presentazione delle domande di Condono edilizio e l’art. 26 di detta legge prevedeva che le opere fossero avviate contestualmente alla presentazione della cosiddetta “relazione asseverata” e non durante il loro corso. Tuttavia considerato il tempo trascorso senza che il Comune abbia eccepito quanto sopra (che, una volta accertato l’inizio dei lavori prima della detta richiesta, avrebbe dovuto erogare una sanzione pari a lit. 500.000) a parere di chi scrive nulla può più essere richiesto dall’Ufficio Tecnico comunale.*

**Note sulla conformità edilizia:**

*L’immobile si ritiene conseguentemente regolare dal punto di vista edilizio”.*

**Conformità urbanistica** (come da perizia cit., pag. 8): Conforme.

**Attestato di Prestazione Energetica:** L’immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 23/12/2011, codice identificativo 108027-000380/11, da Davide Lazzari, valevole sino al giorno 23/12/2021. Nel predetto certificato si attesta che l’immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) G (indice 402.05-kWh/m2a), classe energetica (Etc) - fabbisogno termico per climatizzazione invernale 268,53, per climatizzazione estiva B (12,07 kWh/m2a), emissione di gas ad effetto serra in atmosfera 80,31 kg/m2a.

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)

**Stato occupativo:** è in corso la liberazione.

**Custode Giudiziario:**

Informazioni in relazione alle **visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario:** Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, **SIVAG S.p.A. - Via Milano 10 - 20090 Redecio di Segrate (MI), Tel 02.26952007 - 0258011847 Fax 02.21879390 Email: immobiliare@sivag.com – SITO [www.sivag.com](http://www.sivag.com)**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'arch. Vincenza Nardone, pubblicate sul sito internet

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Milano, 6 giugno 2019

Avv. Paolo G. L. Borlone