

STUDIOLEGALE
AVV. PAOLO BORLONE
Patrocinante in Cassazione
VIAFRANCHETTI, 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. 1233/2012 R.G.E.
1° ESPERIMENTO

ASTA DEL 12/12/2019 H. 15.30

PREZZO BASE ASTA: € 64.000,00

OFFERTA MINIMA: € 48.000,00 RILANCIO MINIMO € 1.300,00

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E. n. 1233/2012**, G.E. DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO, PROMOSSA DAL CONDOMINIO DI VIA RICCIARELLI N. 12 - MILANO 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. Flavia Balestri;
- 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 € **64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)**
offerta minima € **48.000,00 (euro quarantottomila/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 1233/2012);
- 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 € 48.000,00 (euro quarantottomila/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. 1233/2012 R.G.E.**".

4) In data **12/12/2019 alle ore 15.30**, 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 € 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 € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/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 € **48.000,00**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

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.).

5) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al creditore fondiario RED SEA SPV S.R.L. 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. 1233/2012 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 espropria-

to, 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 Daniele Ricciarelli n. 12, piena proprietà di appartamento situato al piano rialzato, composto da ingresso, soggiorno con cucinotto, camera e bagno, oltre cantina (cantina attualmente non censita e così come meglio specificato di seguito), il tutto attualmente censito al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, come segue: Foglio 337, mappale 82, subalterno 52, via Daniele Ricciarelli n. 12, piano T, scala 3, cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, sup. cat. escluse aree scoperte mq. 50, Rendita Catastale € 289,22.

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

a N-E Via Dolci, a N-O u.i.u proprietà di terzi, a SO cortile comune, a N-O u.i.u. 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.

Si precisa che risulta in vendita anche un **vano ad uso cantina** identificata al n. 51 al piano cantinato della scala E (scala diversa dall'appartamento sito nella scala D) così come disposto dal Giudizio dell'Esecuzione nel decreto del 13/09/2019, di seguito pedissequamente riportato:

*“ vista la relazione del delegato in data 2 agosto 2019 e preso atto dell'avvenuta individuazione della cantina di pertinenza dell'appartamento, sulla scorta della documentazione reperita, **dispone che si proceda alla vendita di appartamento e cantina n. 51**, precisando nell'avviso di vendita che il delegato, recentemente, ha avuto modo di estrarre copia autentica presso l'archivio notarile dell'atto Notaio Miserocchi del 17/3/1993 con cui ALER ha venduto l'immobile alla dante causa dei debitori esegutati;*

- che a tale atto di compravendita è allegata una planimetria da cui risulta la cantina in parola, indicata con il n. 51;

- che il sopralluogo presso l'immobile ai fini dell'individuazione della cantina dal perito in altra scala rispetto a quella dell'appartamento;

- che l'ubicazione della cantina è stata confermata anche dal custode dello stabile, presente al momento del sopralluogo;

- che si è provveduto con l'ausilio di un fabbro all'apertura della porta della cantina e alla sostituzione della sua serratura per permettere al perito di effettuare i rilievi necessari ai fini della perizia; sulla porta si è apposto un avviso al fine di essere contattati dai debitori esegutati e segnalando la sostituzione della serratura, senza che ad oggi nessuno abbia contattato il custode giudiziario;

- che il perito ha dichiarato nel proprio elaborato di non avere potuto visionare gli atti di fabbrica depositati negli archivi del Comune di Milano, poiché quest'ultimo non ha dato

riscontro alla relativa richiesta di accesso;

- che per tale motivo, il perito ha dichiarato di non potersi esprimere circa la regolarità urbanistica ed edilizia e catastale dell'immobile (cfr. perizia pag. 7 e ss.);

- che per tale motivo, il perito non è stato in grado di dichiarare la conformità dello stato di fatto a quanto depositato presso i sopracitati uffici”.

Provenienza: il bene è pervenuto all'esecutato tramite atto di compravendita del 17/07/2006, a rogito Notaio Cesare Cantù in Milano, n. 48316/23437 di repertorio trascritto a Milano 1 ai nn. 64852/37265 in data 02/08/2006.

Nota: a pag. 1 e ss. del precitato atto di compravendita, le parti premettono che con atto in data 17 marzo 1993 n. 52405/7079 rep. Notaio Luigi Augusto Miserochi di Milano il precedente venditore dell'esecutato aveva acquistato l'immobile dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Milano, ora ALER; - *“che ai sensi dell'art. 5 del predetto contratto, detto alloggio non poteva essere alienato né su di esso poteva costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dal 30 marzo 1991; decorso tale termine l'alienazione era comunque soggetta al diritto di prelazione a favore dello I.A.C.P. ex art. 28 della legge 513/77; - che stante il decorso del termine di inalienabilità e stante la dichiarazione dell'ALER di non volersi avvalere del diritto di prelazione previsto dalla suddetta norma così come risulta da comunicazione dell'ALER medesima in data 28 giugno 2006 n. 172/06 Prot. cod. 300/0034/2781/1, nulla osta alla vendita dell'immobile in oggetto”.*

Il delegato, così come richiesto nella delega, provvederà alla notifica all'ALER a mezzo PEC dell'avviso di vendita per l'eventuale esercizio della prelazione.

Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale: (come da perizia del Geom. Flavia Balestri, pag. 7 e ss.):

“ 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza di costruzione

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari

È stata inoltrata al Comune di Milano la richiesta di accesso agli atti di fabbrica.

A tutt'oggi il comune non ha dato riscontro e pertanto la pratica edilizia non è stata visionata.

La sottoscritta ha inoltrato un sollecito, e si riserva di produrre una successiva comunicazione al Giudice se e quando il Comune chiamerà per la visione della pratica.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Non possibile allo stato attuale esprimersi nel merito ved. Punto 7.

7.2 Conformità urbanistica:

Non possibile allo stato attuale esprimersi nel merito ved. Punto 7

La planimetria catastale disponibile è quella presentata in data 14/12/1939. Pertanto il fabbricato è stato edificato ante 1967”.

Stato occupativo: occupato dal debitore esecutato 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: 02.92.88.13.77 - 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 del Geom. Flavia Balestri, 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).

Milano, 24 settembre 2019

Avv. Paolo G. L. Borlone