

STUDIOLEGALE
AVV. PAOLO BORLONE
Patrocinante in Cassazione
VIAFRANCHETTI, 4
20124 MILANO
TEL: 02.29.88.13.70 - 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. 3561/2013 R.G.E.
1° ESPERIMENTO

ASTA DEL 14/12/2021 H. 11.30
PREZZO BASE ASTA: € 222.000,00
OFFERTA MINIMA: € 166.500,00 RILANCIO MINIMO € 4.000,00

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E. N. 3561/2013** (RIUNITA ALLA N. 786/2019 R.G.E.), G.E. DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI, PROMOSSA DAL CONDOMINIO ATTICI DI DOBERDO' DI VIA FORTEZZA N. 17 - 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 dell'esperto Arch. Cristina Marchesi;
- 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 € **222.000,00 (euro duecentoventiduemila/00)**
offerta minima € **166.500,00 (euro centosessantaseimilacinquecento/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 3561/2013);
- 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 ed 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 oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta anche 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 € 166.500,00 (euro centosessantaseimilacinquecento/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. 3561/2013 R.G.E.**". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- 4) In data **14/12/2021 alle ore 11.30**, 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 € **4.000,00**;
- 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 ad € 222.000,00 (euro duecentoventiduemila/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 € **166.500,00**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

Anche la mancanza della sottoscrizione della dichiarazione di offerta comporta il rigetto della stessa.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

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 sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo di acquisto - fatta salva comunque l'eventuale applicazione dell'art. 41TUB - dedotta la cauzione già versata nonché le spese necessarie di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **“PROC. ESECUTIVA N. 3561/2013 R.G.E.”**.

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 ag-

giudicazioni 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

- 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. 46 quinto comma DPR 380/2001, 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.

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.

- 7) 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”.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Comune di Milano, via Fortezza n. 17, piena proprietà di **appartamento**, sito al piano quinto della scala B, composto da locale giorno, cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e terrazzo oltre ad un vano **cantina** e **box pertinenziale** ad uso autorimessa al piano seminterrato.

L'unità immobiliare risulta attualmente censito al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **Foglio 56, mappale 502:**

- **subalterno 34**, via Fortezza n. 17, piano 5-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, Rendita Catastale € 454,48 (l'appartamento con cantina).

- **subalterno 85**, via Doberdò n. 28, piano S1, cat. C/6, classe 6, mq 20, Rendita Catastale € 100,19 (il box).

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

- vano scala e poi dopo salto in fuori altra unità immobiliare, vuoto su altra unità immobiliare, vuoto su via Doberdò, vuoto su altra unità immobiliare (l'appartamento);

- locale tecnico, vano scala condominiale, corridoio di accesso e altra unità immobiliare, rampa comune (la cantina);

- corsello box, box proprietà di terzi, terrapieno-via Doberdò, altro box proprietà di terzi (il box).

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 a rogito Dott. Marco Gianluppi Notaio in Cremona, con atto in data 16.05.2011, rep. 3195/2000, trascritto a Milano 1 in data 06/06/2011 ai nn. 34632/23280

Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale: (come da perizia dell' Arch. Cristina Marchesi, pag. 5 e ss.):

“Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15.06.2015) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 27/03/2007.

Si riporta che l'altezza interna riportata nella scheda catastale è di H. 2,40 (al netto degli impianti) mentre la scrivente ha rilevato un'altezza interna netta alla soletta di H. 2,97 circa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia + 7.2 Conformità urbanistica:

*Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto della presente è stato edificato in data **posteriore al 1 settembre 1967** in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici preposti a seguito di Istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici ed alle successive pratiche edilizie per modifiche presentate per i beni in oggetto:*

- *Licenza per Opere edilizie Atti 207158/43167/1956 rilasciata in data 08/01/1957 alla ditta **COSTANTE SESINO & C** per la “Costruzione fabbricato di un piano fuori terra e seminterrato ad uso industriale”;*

- Licenza Edilizia Atti 227448/32067 rilasciata in data 17/12/1959 alla ditta **COSTANTE SESINO & C** per la “formazione ad uso lavaggio radiatori e modifica delle opere autorizzate 1111/6/1959 con licenza atti 83086/2271/59”;
 - Licenza di Occupazione N. 936 rilasciata in data 05/12/1967 (viste le licenze edilizie Atti 83086/2271/59; 227448/32057) alla ditta **COSTANTE SESINO & C** per soprizzo;
 - DIA presentata in data 06/02/2004, PG. 139828/2004 relativa alla ristrutturazione edilizia dell’edificio in Via Doberdò, 28 angolo via Fortezza ;
 - Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria PG. 351523/2007 presentata in data 14/04/2007 dalla società “**ARTE COSTRUZIONI SRL**” per la realizzazione di opera in difformità a quanto asseverato con DIA del 06/02/2004, PG. 139828/2004 – per di-verse distribuzioni interne, traslazione di slp, realizzazione di cantine ai piani interra-to e seminterrato, modifiche alle facciate e realizzazione di serre ai sensi dell’art. 10 R.E. nell’immobile di Via Doberdò 28;
 - Concessione in Sanatoria N. 159 rilasciata dal Comune di Milano in data 26/10/2010 alla società “**ARTE COSTRUZIONI SRL**” per la realizzazione di opera in dif-formità a quanto asseverato con DIA del 06/02/2004, PG. 139828/2004;
- Non risulta negli atti rinvenuti dalla P.A. preposta il rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Abitazione di tipo economico [A3]

L’immobile in oggetto, al momento del sopralluogo, è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra ed alla scheda catastale presentata al NCEU in data 27/03/2007.

Box [C6]

L’immobile in oggetto, al momento del sopralluogo, è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra ed alla scheda catastale presentata al NCEU in data 26/09/2006.

Si riporta che l’altezza interna riportata nella scheda catastale e nei titoli edilizi autorizzati è di H. 2,40 (al netto degli impianti), mentre la scrivente ha rilevato un’altezza interna netta alla soletta di H. 2,97 circa.

Stato occupativo: occupato da debitore esecutato pertanto libero per la procedura esecutiva.

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 Redecesio di Segrate (MI), Tel 02.26952007 Fax 02.21879390 E.mail: immobiliare@sivag.com – SITO www.sivag.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 dell’Arch. Cristina Marchesi, pubblicate sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it dei 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.net (siti ove reperire anche la perizia di stima).

Si evidenzia che per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

DISPOSIZIONI PER EMERGENZA SANITARIA COVID19

- Non sarà consentito l'accesso allo studio del professionista delegato alla vendita a chi non indossi guanti e mascherina, in considerazione dell'emergenza epidemiologica tuttora in corso e della necessità di rispettare le norme sul distanziamento sociale (almeno un metro).

- Onde evitare assembramenti la partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente (non sarà ammesso l'ingresso ad accompagnatori a qualsiasi titolo che non potranno nemmeno stazionare nello studio del delegato).

- In sede di presentazione della offerta e in sede di adunanza per la vendita, i partecipanti dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria (uso di mascherina e guanti, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).

- In caso di numerose offerte, tali da non consentire il distanziamento sociale, il delegato si riserva di comunicare agli offerenti via email o telefonicamente, il luogo dove si svolgerà l'asta.

Milano, 6 ottobre 2021

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Paolo G. L. Borlone