

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: [paolo@borlone.it](mailto:paolo@borlone.it)

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

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 1590/2016, G.E. DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI, PROMOSSA DA DOBANK S.P.A. QUALE MANDATARIA DI UNICREDIT 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.;
- vista la perizia dell'arch. Isabella Tangari;
- 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 58.000,00 (cinquantottomila/00)**  
offerta minima **Euro 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/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 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/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. 1590/2016 R.G.E.**".

- Chi partecipa alla vendita senza incanto, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari" o incollando il seguente link nel proprio browser <http://www.abi.it/Pagine/Normativa/Affari-Legali/Procedure-esecutive-Aste-immobiliari.aspx> ).
- 4) In data **17/07/2018 h. 14.00**, 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 a € 58.000,00 (cinquantottomila/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 € 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/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., 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. ESECUTIVA N. 1590/2016 R.G.E."**.

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

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: [paolo@borlone.it](mailto:paolo@borlone.it)

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO:

**In Comune di Baranzate, via Cristina Belgioioso 24**, piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione composto da due locali più servizio e balcone posto al terzo piano senza ascensore, il tutto attualmente censito al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati del Comune di Baranzate, come segue:

Foglio 66, mappale 120, subalterno 730, via Cristina Belgioioso 24 – piano 3 - cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 84 mq – totale escluse aree scoperte: 83 mq - Rendita Catastale € 340,86;

### Coerenze:

NORD altra unità/vano scale, SUD cortile/altra proprietà, EST via Cristina Belgioioso, OVEST cortile/altra proprietà

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 12/2/2007 Rep. 83292/17268 Notaio Gentile Maria di Rho, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2 in data 14/02/2007 ai nn. 22609/11686.

**Conformità catastale** (come da pag. 4 della perizia dell'arch. Tangari):

*“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:*

*lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale depositata.*

*Sulla scheda catastale sono segnati i tavolati che dividono l'ingresso dal soggiorno e dalla cucina. Nella realtà questi tavolati sono stati demoliti e si ha un unico ambiente ingresso/soggiorno/spazio cottura.*

**Regolarizzabili mediante:** DODFA per diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolati

**DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE:** € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

**Note sulla conformità catastale:** l'unità NON è conforme alla scheda catastale depositata.”

**Conformità edilizia** (pag. 7 della perizia dell'arch. Tangari):

**Note sulla conformità edilizia:** l'unità immobiliare NON è conforme all'ultima pratica

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: [paolo@borlone.it](mailto:paolo@borlone.it)

*edilizia protocollata.*

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

*rispetto alla tavola della pratica edilizia n. 157/628, l'unica reperita in Comune, la scheda catastale e lo stato dei luoghi presentano alcune differenze:*

*- nella scheda catastale e nella pratica edilizia si avevano i tavolati di divisione fra ingresso, soggiorno e cucina, mentre attualmente si ha un unico locale ingresso/soggiorno/spazio cottura non diviso da tavolati.*

**Regolarizzabili mediante:** *pratica edilizia CILA a sanatoria, poiché le opere sono state eseguite.*

**Descrizione delle opere da sanare:** *demolizione tavolati.*

*Sanzione pecuniaria: € 1.000,00*

*Onorario di un professionista: € 1.500,00*

*Oneri totali: € 2.500,00."*

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

*"Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio*

*(...)*

*Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO*

*Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO*

*Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: NO*

*Residua potenzialità edificatoria: NO*

*Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI"*

**Attestato di Prestazione Energetica:** secondo quanto previsto nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera 3868/2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali. Il punto 10.4 dell'Allegato al D.D.U.O. 6480/2015 è refuso derivante dalla normativa precedente e verrà corretto a breve da Regione Lombardia.

**Stato occupativo:** occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 20/2/2013 e scadenza 19/2/2021, registrato a UT Milano 1 il 26/02/2013 atto serie 3 n. 2189 del 2013

**Custode Giudiziario:**

Informazioni in relazione alle **visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario:**  
Avv. Paolo G. L. Borlone, via Franchetti 4 Milano (MI), Tel **02.92.88.13.77 - 02.29.00.76.54**  
Fax **02.92.88.13.79** Email: [avvocatoborlone@gmail.com](mailto:avvocatoborlone@gmail.com)

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

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: [paolo@borlone.it](mailto:paolo@borlone.it)

Milano, 28 marzo 2018  
Avv. Paolo G. L. Borlone