

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 email: avvocatoborlone@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**
(DEPOSITO DI OFFERTA SIA IN MODALITÀ CARTACEA CHE IN MODALITÀ TELEMATICA CON
VENDITA IN STUDIO ED IN COLLEGAMENTO TELEMATICO)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 207/2017 R.G.E.
1° ESPERIMENTO

ASTA DEL 21/05/2019 H. 17.30
PREZZO BASE ASTA: € 78.000,00
OFFERTA MINIMA: € 58.500,00 RILANCIO MINIMO € 1.500,00

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E. n. 207/2017**, G.E. DOTT.SSA CATERINA TRENTINI, PROMOSSA DAL CONDOMINIO "NEARCO CARAVAGGIO" BUCCINASCO (MI) 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'Arch. Luigi Carretta;
- 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 telematica in modalità sincrona a partecipazione mista**, (possibilità di presentazione delle offerte sia in formato cartaceo che in formato telematico) con eventuale gara sull'offerta più alta e con collegamento al portale del gestore delle vendite designato, **NOTARTEL SPA**, dell'immobile in calce descritto 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 € **78.000,00 (euro settantottomila/00)**
offerta minima € **58.500,00 (euro cinquantottomilacinquecento/00)**.

- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate sia con modalità analogica (cartacea) che con modalità telematica entro le ore **13.00 del giorno 20 maggio 2019**.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta secondo le seguenti modalità:

Offerta presentata con **MODALITA' CARTACEA**

- 3.1) Le offerte di acquisto con modalità cartacea 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 (in caso di più offerenti dovranno essere 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 (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'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 € 58.500,00 (euro cinquantottomilacinquecento/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. 207/2017 R.G.E.**". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

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.

Nel caso di più soggetti offerenti potrà essere presentata un'unica offerta, purché sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti, che dovranno TUTTI essere presenti alla gara in aumento.

Offerta presentata con modalità **TELEMATICA**

3.2) Le offerte di acquisto con modalità telematica dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita <http://www.venditepubbliche-notarili.notariato.it> L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati andranno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offerta^pvp.dgsia@-giustiziacert.it**.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, co. 1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente (lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
 - il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva n. 207/2017 R.G.E.", IBAN IT58M0569601613000012968X60 aperto presso la Banca Popolare di Sondrio, Agenzia 14, Milano, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, si consiglia pertanto di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine ultimo di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta stessa.

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:
 - a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:
 - b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
 - 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
 - il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto, l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);

- **all'offerta dovranno essere allegati:**

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito). Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità – e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita – l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.

- **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito per il deposito delle buste o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta (ossia inferiore ad € **58.500,00**) o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

della stessa.

In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile anche qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

4) In data 21 maggio 2019 alle ore 17.30, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Franchetti n. 4, si svolgerà l'**udienza per la vendita telematica con eventuale gara in modalità sincrona mista** 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. con un rialzo minimo di **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Si fa avvertenza che l'eventuale gara inizierà non appena il referente della procedura avrà terminato di esaminare le offerte cartacee e dopo l'inserimento delle stesse nella piattaforma telematica, pertanto la gara in aumento potrà iniziare successivamente all'orario sopra indicato.

Alla suddetta udienza, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

1) In caso di unica offerta:

- se l'offerta è **pari o superiore al prezzo base d'asta** sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è **pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base d'asta, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta**, il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- se il prezzo offerto è inferiore fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

2) In caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti **per via telematica** formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti **per via analogica** comparando personalmente all'udienza di vendita avanti al professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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 l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- a) per le offerte con **modalità analogiche** il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;
- b) per le offerte depositate con **modalità telematica** il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, D.M. 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta come sopra determinato (ossia pari ad € **58.500,00**), il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € **1.500,00**.

Allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Il referente della procedura si riserva, in caso di difficoltà tecniche, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti

- 5) L'aggiudicatario entro **120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare direttamente al creditore fondiario DOBANK S.p.A., 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. 207/2017 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

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 sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, **ricorrendone i presupposti di legge**, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della 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 eventuali 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.

L'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

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).

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:

In Comune di Buccinasco (MI), via Nearco n. 19, intera piena proprietà di appartamento, situato al piano quarto, attualmente composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera da letto, bagno e ripostiglio, balcone, terrazzo con veranda e serra (adibita a camera da letto) oltre cantina al piano interrato.

Il tutto attualmente censito al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, come segue:

Foglio 2, mappale 138, subalterno 25, via Nearco n. 19, piano 4-S1, cat. A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 73 mq, rendita Catastale € 232,41.

Confini (in contorno in senso orario) come da perizia:

dell'appartamento: via Nearco; terrazzo sub. 26, pianerottolo e scale comuni; cortile comune; accesso carraio (rampa).

- della cantina: cantina sub. 24, corridoio comune, cantina subb. 26 e 9, per tratta cantina al sub. 9, deposito sub. 27.

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 scrittura privata di compravendita del 20/07/2006, autenticata nelle firme dal Notaio Alberto Villa in Milano, rep./racc. nn. 70541/15933 trascritta a Milano 2 ai nn. 131577/69959 il 04/08/2006, atto rettificato, per erronea indicazione del foglio 186 anziché del foglio 2, in data 19/12/2014 con atto a rogito Notaio Alberto Villa rep./racc. nn. 92980/34337 trascritto il 29/12/2014 ai nn.

118853/81468.

Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale: (come da perizia dell'Arch. Luigi Carretta):

- Conformità catastale pag.3:

*“Si dichiara la **difformità catastale** dell'appartamento.*

Nella realtà la disposizione dei locali non corrisponde alla planimetria catastale allegata (vedi conformità edilizia). In particolare la scheda catastale non riporta la demolizione del tavolato divisorio tra cucina e la camera. In aggiunta non sono rappresentate né la veranda, né la serra.

Andrà quindi presentata la denuncia di variazione catastale con procedura DocFa comportante un costo di € 50,00 per tributo catastale oltre a circa € 500,00 di compenso professionale, iva ed oneri di legge esclusi. Ovviamente dopo aver presentato una CILA a sanatoria per le opere effettuate senza autorizzazione i cui costi sono indicati nel capitolo 1.7 “Pratiche Edilizie”.

“1.7 PRATICHE EDILIZIE (pag. 6)

*Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione dell'edificio di cui l'appartamento in esame fa parte sono iniziate **anteriamente al 1 settembre 1967.***

Al fine di una più completa verifica il sottoscritto in data 10.07.2018 ha protocollato a mezzo PEC la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Buccinasco ed in data 19.07.2018, a seguito di convocazione, ha potuto visionare il fascicolo edilizio ed accertare che il fabbricato in esame (detta casa “A”) è stato realizzato in forza di “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili” n. 44/62 rilasciato al sig. Limido Luigi in data 30.10.1962 avente ad oggetto, oltre al fabbricato in esame di via Nearco n. 19, anche l'altro fabbricato con accesso dalla via Caravaggio n. 12.

L'Autorizzazione di Abitabilità venne rilasciata in data 13.05.1965.

Successivamente, in data 11.02.1967 venne rilasciato “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili” al sig. Moggi Paolo, relativamente all'appartamento in esame, per la realizzazione di una veranda e di una serra poste sul preesistente terrazzo così come rappresentato nelle tavole grafiche acquisite dal sottoscritto e qui allegate.

*Si segnala che nel corso del sopralluogo sono state riscontrate delle **difformità** tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dal Comune con il Nulla Osta del 1967 e rappresentato sulla tavola grafica. In particolare è stata variata la distribuzione dei locali mediante la demolizione del tavolato divisorio tra camera e cucina al fine di ricavare un ambiente più ampio.*

*Tali opere sono state però realizzate **in assenza di provvedimenti autorizzativi.***

Trattandosi di modifiche che comportano una diversa distribuzione degli ambienti e una conseguente variazione dei rapporti aeroilluminanti e che, sebbene consentite dal regolamento edilizio, avrebbero però richiesto la presentazione di una regolare pratica edilizia.

Occorrerà pertanto, per regolarizzare lo stato di fatto, presentare una C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) a sanatoria. Il costo per la presentazione della pratica è pari ad € 1.000,00 di sanzione amministrativa e di circa € 1.500,00 per la prestazione professionale, oltre oneri di legge (iva e cassa).

Un'ulteriore difformità è costituita dalla parete sud ovest della serra che è stata realizzata circa 50 cm più internamente rispetto al parapetto del terrazzo e nella stessa parete è stata aperta una finestra. Sulla base delle evidenze riscontrate si segnala che il locale serra è stato riadattato grossolanamente per essere trasformato ed utilizzato come camera da letto Relativamente a questa difformità occorrerà ripristinare il locale serra così come è stato regolarmente autorizzato, sia per quanto riguarda la sua conformazione, sia per quanto riguarda la sua destinazione. I costi edili si stimano in circa 1.500,00 euro.

Ricordiamo infine che a conclusione dell'iter di regolarizzazione, andrà presentata la denuncia di variazione catastale con pratica DocFa il cui costo, come già detto, è stimato in circa € 500,00 di onorario professionale oltre oneri di legge ed € 50,00 di diritti catastali.

A questo riguardo l'esperto segnala che l'aggiornamento catastale produrrà un aumento della superficie catastale e probabilmente del numero dei vani poiché dovranno essere inseriti la serra, la veranda oltre la creazione di un unico ambiente tra cucina e camera. Potrà perciò subire un incremento anche la rendita catastale.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m².

Conformità edilizia

*Si dichiara pertanto la **difformità edilizia di quanto accertato e controllato**”.*

Stato occupativo: occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura

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 dell'Arch. Luigi Carretta, pubblicate sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it dei quali l'offerente si dichiara edotto ed accetta incondizionatamente 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.net (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).

Milano, 12 marzo 2019

Avv. Paolo G. L. Borlone