

STUDIO LEGALE  
AVV. PAOLO BORLONE  
Patrocinante in Cassazione  
VIA FRANCHETTI, 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. 2267/2017 R.G.E.**  
**1° ESPERIMENTO**

**ASTA DEL 28/1/2021 H. 15:00**  
**PREZZO BASE ASTA: € 215.000,00**  
**OFFERTA MINIMA: € 161.250,00 RILANCIO MINIMO € 4.000,00**

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E. n. 2267/2017**, G.E. DOTT.SSA CATERINA TRENTINI, PROMOSSA DAL CONDOMINIO DI VIA GIAMBELLINO N. 15 - 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. Elisabetta Nicoletti;
- 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 € **215.000,00 (euro duecentoquindicimila/00)**  
offerta minima € **161.250,00 (euro centosessantunomiladuecentocinquanta/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 2267/2017);
- 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 € 161.250,00 (euro centosessantunomiladuecentocinquanta/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. 2267/2017 R.G.E.**". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- 4) In data **28/1/2021 alle ore 15:00**, 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 **€ 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 € 215.000,00 (euro duecentoquindicimila/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 **€ 161.250,00**); 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 (termine che non potrà esser derogato), 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'aggiudica-

tario in base alla tipologia di acquisto, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati a “**PROC. ESECUTIVA N. 2267/2017 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 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.

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. 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 Giambellino n. 15**, piena proprietà di **appartamento**, sito al piano terzo, composto da 4 locali con cucinotto, ingresso, disimpegno, ripostiglio, 2 bagni e 2 balconi oltre ad un vano **cantina** al piano seminterrato.

L'unità immobiliare risulta attualmente censito al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al **Foglio 513, mappale 363, subalterno 10**, via Giambellino n. 15, piano 3-S1, cat. A/3, classe 5, vani 5,5, sup. cat. tot. mq. 109, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 107, Rendita Catastale € 1.040,66.

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

- via Giambellino e a.u.i., a.u.i. e pianerottolo comune, cortile comune, a.u.i. altro mappale (dell'appartamento);

- a.u.i., corridoio comune, a.u.i., a.u.i. (della cantina).

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 Notaio Valerio Tacchini del 29/01/2003 rep. n. 6983/2586 trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 in data 03/02/2003 ai nn. 8846/6090

**Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale:** (come da perizia dell' Arch. Elisabetta Nicoletti, pag. 9 e ss.):

**"4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**Conformità urbanistica** rispetto allo stato dei luoghi rilevato:  
*verificata, conforme*

**Conformità edilizia** rispetto allo stato dei luoghi rilevato: *verificata, lievemente difforme*

*Il tavolato divisorio tra sala da pranzo e cucinotto è stato demolito*

**Conformità catastale** rispetto allo stato dei luoghi rilevato:  
*verificata, lievemente difforme*

*Il tavolato divisorio tra sala da pranzo e cucinotto è stato demolito*

*Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 5.000,00.*

*Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 4.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.*

*Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti”.*

**“7. PRATICHE EDILIZIE:**

*Il fabbricato di cui fa parte l’immobile oggetto di stima preesisteva alla data del 1° settembre 1967.*

*Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall’analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Milano*

- **Denuncia delle opere edili - atti 58852/1532 del 03/03/1959**
- **Licenza per opere edilizie - atti 107543/3134/1959 del 22/06/1959**
- **Relazione di terza visita per licenza di occupazione - atti 148748/29415/1960 dell’ottobre 1960**
- **Certificato di agibilità n 219 del 07/04/2005 atti PG 3203264/05”.**

**Stato occupativo:** occupato da terzi **senza titolo opponibile** alla procedura (trascrizione decreto assegnazione casa familiare emesso dal Tribunale di Milano in data 16/01/2014 rep. n. 707/14 **post iscrizione ipotecaria**).

**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 – 02.29.00.76.54 - FAX: 02.92.88.13.79, e.mail: [avvocatoborlone@gmail.com](mailto:avvocatoborlone@gmail.com)

**Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche** (sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://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. Elisabetta Nicoletti, pubblicate sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://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](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://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 indossa 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, 26 Settembre 2020

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Paolo G. L. Borlone