**AVV. SARA BORGHESAN**
**PALAZZO VITTORIA PIAZZA CINQUE GIORNATE, 10**
**20129 MILANO**
TEL. 02.83534734- FAX 02.83535745
EMAIL: AVV.SARABORGHESAN@GMAIL.COM
PEC: SARA_MARIA.BORGHESAN@MILANO.PEAVVOCATI.IT

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo**

Nella procedura di espropriazione immobiliare **n. 2257 /2013 R.G.E. G.E.**, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Sara Borghesan con studio in Milano, Piazza Cinque Giornate n. 10.

# AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

***(TERZO ESPERIMENTO)***

***SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015***

***

La sottoscritta Avv. Sara Borghesan:

- vista l'ordinanza di delega del 24.10.2017 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Scirpo;
- vista la perizia dell'Arch. Angela Maio;
- 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 per il giorno 6 settembre 2018** dell'unità immobiliare infra descritta e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

**1)** La vendita avrà luogo in un **unico lotto**.

**2)** Il prezzo base d'asta della vendita senza incanto viene così fissato:

**Lotto unico Euro 150.400,00 (centocinquantamilaquattrocento/00).**

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo: **l'offerta minima di acquisto è di Euro 112.800,00 (centododicimilaottocento/00)**. Non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo.

**3)** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) e chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Cinque Giornate n. 10, esclusivamente nel giorno 5 settembre 2018 dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

La busta dovrà contenere la dichiarazione (**con marca da bollo da Euro 16,00**) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

**La dichiarazione di offerta irrevocabile sino alla data della vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni, dovrà contenere:**

**se l'offerente è persona fisica,** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza nonché recapito telefonico, e dovrà allegare fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e, ove coniugato, dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione ex art. 179 codice civile).

Trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

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;

**Se l'offerente è una società,** dovrà indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della società medesima.

**In caso di offerta in nome e per conto di un minore,** dovrà essere inserita nella busta il provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art 582 c.p.c.; in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

**L'offerta di acquisto - a pena di inefficacia dell'offerta medesima - dovrà contenere altresì l'indicazione del prezzo almeno pari all'offerta minima di acquisto determinata in Euro 112.800,00 (centododicimilaottocento/00).**

**L'offerta** sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare, **dovrà essere corredata da assegno circolare intestato a *"Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 2257/2013 Tribunale Milano"* pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione – che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.**
Detto assegno deve essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente.
**L'offerta di acquisto non è efficace** se **a)** perviene oltre il termine stabilito, **b)** se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata in **Euro 112.800,00 (centododicimilaottocento/00), c)** se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

**4)** L'offerta è irrevocabile.

**5) 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.

**6)** I creditori potranno proporre **istanza di assegnazione** del compendio pignorato al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

**7)** In data **6 settembre 2018 alle ore 10,30 presso lo studio dell'avv. Sara Borghesan in Milano, Piazza Cinque Giornate n. 10**, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si svolgerà la riunione per deliberare – sentite le parti e i creditori iscritti presenti – sull'offerta a norma dell'art. 573 c.p.c..
- **In caso di unica offerta** (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità delle offerte):
- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato (**Euro 150.400,00**) si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta indicato ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà all' aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss c.p.c..
- **In caso di pluralità di offerte** si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesione 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 la busta.
In ogni caso, ove siano state presentate apposite istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..
La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente).
La partecipazione presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul sito delle vendite.

**8)** L'aggiudicatario, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare direttamente al creditore fondiario Intesa Sanpaolo S.p.a. ex art 41 TUB, ove spettante, 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, spettante dal progetto di distribuzione, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento della proprietà (formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ), oltre accessori di legge, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva n. 2257/2013 RGE.
Ai fini di cui sopra, l'Istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a trasmettere al delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento.
Si avverte inoltre l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. così come specificato dall' 2 comma 7 DM N. 227 del 15.10.2015 la **quota a suo carico del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni sino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 ( per aggiudicazioni sino ad Euro 500.000,00), ed 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, 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 lotto oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

**DISPOSIZIONI**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui 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, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 477/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

*****

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.**

****

**PUBBLICITA'**

La pubblicità relativa alla presente vendita senza incanto verrà eseguita su:

- ***PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE del Ministero della Giustizia***;
- ***La Repubblica edizione Lombardia*** e su ***Metro Milano ;***
- sui siti: www.entietribunali.it; www.immobiliare.it; www.aste.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito www.repubblica.it;

e mediante affissione di un cartello "VENDESI" con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.

****

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO

**In Comune di Pioltello (MI) alla Via Monza n. 49,** piena proprietà per l'intero di appartamento situato al piano quarto, composto di quattro locali oltre servizi: soggiorno-pranzo, cucina abitabile, una camera da letto matrimoniale, due camerette, un bagno aero-illuminato, un bagno cieco, un ripostiglio e accessorio indiretto destinato a cantina al piano S1.

**RIFERIMENTI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello, **foglio 9, particella 132, subalterno 13**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 113, totale escluse aree scoperte mq. 107, piano 4-S1, rendita catastale Euro 721,75.

**CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO:**

dell'appartamento: a nord proprietà di terzi, a est parti comuni, (ascensore e pianerottolo vano scala) e proprietà di terzi, a sud, proprietà di terzi e cortile, a ovest cortile;

della cantina: a nord parti comuni (disimpegno condominiale), a est parti comuni, (vano scala e corridoio), a sud parti comuni (disimpegno condominiale/ corridoio cantine), a ovest proprietà di terzi.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica codice identificativo 15175-000095/13 registrato in data 25.02.2013 dal certificatore Alberto Galeano, depositato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia **valido sino al 25.02.2023**. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica G, indice di prestazione energetica n. 233.39 kWh/m2 anno.

**REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:**

Denuncia di Costruzione e Opere Edilizie relativa fabbricato di civile abitazione con boxer e recinzione: presentazione in data 11.10.1974 al n. di prot. 22020/74 Cat. X, Cl. 10 Fasc. 2.

Abitabilità: presentazione in data 05.10.1978 rilasciata in data 15.12.1978.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:**

SI richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto il quale ha evidenziato le seguenti irregolarità.

Quanto all'appartamento: *"lieve difformità nella distribuzione interna dello stato dei luoghi rispetto alla rappresentazione della scheda catastale: la camera matrimoniale è stata ampliata e la cameretta limitrofa è stata ridotta per lo spostamento di un muro interno. Tale modifica ha interessato anche il corridoio che presenta una risega in corrispondenza della camera matrimoniale"*. Quanto alla cantina: *"il locale cantina ha una forma diversa nello stato dei luoghi difforme rispetto alla scheda catastale e alla pratica comunale:* di dimensioni più ridotte per la presenza di una smussatura in un angolo.

Il Ctu ha indicato in € 850,00 il costo complessivo per la procedura DOCFA di variazione catastale ed in € 2.500,00 il costo complessivo per la procedura di regolarizzazione edilizia CILA (*pagg. 4-5-8-9 ctu*)

**SPESE CONDOMINIALI:**

Spese ordinarie annue di gestione: € 3.500,00.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 27.338,57 alla data del 31.05.2016.

Con riferimento al solo piano di riparto consuntivo gestione 2014/2015: € 3.535,94.

Con riferimento al solo piano di riparto consuntivo gestione 2015/2016 insolute alla data del 31.05.2016: € 3.051,57.

*(pag. 7 ctu).*

**STATO OCCUPATIVO:**

Si segnala che sussiste trascrizione di diritto di abitazione (formalità del 02.04.2013 ai nn. 20853/30183 - Ufficio del Territorio di Milano 2) a favore del comproprietario esecutato.

Tale diritto di abitazione non è tuttavia opponibile alla procedura esecutiva e pertanto l'immobile è posto in vendita come libero.

**L'immobile è libero da persone.**

Per richiedere la visita all'immobile e per ulteriori informazioni si prega di contattare il custode giudiziario SIVAG al tel. n. **02/26952007**.

Per ogni informazione relativa alla vendita contattare il professionista delegato al tel. **02.83534734.**

Milano, 01.06.2018

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Sara Borghesan