

Avv. Sara Borghesan
Via San Calocero n. 3
20123 Milano
tel. 02.49534532- fax: 02.82957645
email: avv.saraborghesan@gmail.com
PEC: sara_maria.borghesan@milano.pearvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi

Nella procedura esecutiva **n. 407/2019 R.G.E.**, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Sara Borghesan con studio in Milano, Via San Calocero n. 3

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(primo 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 20 ottobre 2021 del Giudice dell'Esecuzione;
- vista la perizia del 7.5.2020 dell'arch. Rossana Bettera;
- 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..

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari sono il custode giudiziario ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il custode giudiziario è disponibile compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

AVVISA

Avv. Sara Borghesan
Via San Calocero n. 3
20123 Milano
tel. 02.49534532- fax: 02.82957645
email: avv.saraborghesan@gmail.com
PEC: sara_maria.borghesan@milano.pca avvocati.it

della **VENDITA SENZA INCANTO PER IL GIORNO 1 FEBBRAIO 2022** 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 89.350,00 (ottantanovemilatrecentocinquanta/00).

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo: **P'offerta minima di acquisto è di Euro 67.012,50 (sessantasettemilazerododici/50)**. 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, Via San Calocero n. 3, solo ed esclusivamente il 31 gennaio 2022 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 riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- **nell'ipotesi di persona coniugata**, il regime patrimoniale della famiglia (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);
- **in caso di offerta presentata per conto e nome di una società** dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- **in caso di offerta in nome e per conto di un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- **nel caso in cui l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.**

Avv. Sara Borghesan
Via San Calocero n. 3
20123 Milano
tel. 02.49534532- fax: 02.82957645
email: avv.saraborghesan@gmail.com
PEC: sara_maria.borghesan@milano.pearvocati.it

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 67.012,50 (sessantasettemilazerododici/50).

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. Esecutiva n. 407/2019 R.G.E." 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 inferiore all'offerta minima come sopra determinata in Euro 67.012,50 (sessantasettemilazerododici/50); **c)** se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

4) 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.

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

6) In data 1 FEBBRAIO 2022 ALLE ORE 10,30 presso la Sala Aste in Redecesio di Segrate (MI) alla Via Milano n. 10 presso la sede della SIVAG S.P.A., saranno aperte le

Avv. Sara Borghesan
Via San Calocero n. 3
20123 Milano
tel. 02.49534532- fax: 02.82957645
email: avv.saraborghesan@gmail.com
PEC: sara_maria.borghesan@milano.pearvocati.it

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 in Euro 89.350,00 (ottantanovemilatrecentocinquanta/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**).

Le offerte in aumento sull’offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

La partecipazione presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul sito delle vendite.

7) L’aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l’importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista

Avv. Sara Borghesan
Via San Calocero n. 3
20123 Milano
tel. 02.49534532- fax: 02.82957645
email: avv.saraborghesan@gmail.com
PEC: sara_maria.borghesan@milano.pearvocati.it

sta delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo 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.

Si avverte l'aggiudicatario, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. così come specificato dall'art. 2 comma 7 DM N. 227 del 15.10.2015, che 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.

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

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile 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.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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

Avv. Sara Borghesan
Via San Calocero n. 3
20123 Milano
tel. 02.49534532- fax: 02.82957645
email: avv.saraborghesan@gmail.com
PEC: sara_maria.borghesan@milano.pearvocati.it

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 co. 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**
www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- **La Repubblica Edizione Lombardia e Metro Milano;**
- **Corriere Lombardia e Leggo;**
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.entietribunali.it;
www.Aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, VenditePubblicheNotarili.Notariato.it;
sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it;
www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it;
- affissione di un cartello "VENDITA GIUDIZIARIA" con la sola descrizione dell'immobile ed i recapiti del custode giudiziario.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI), alla Via Giuseppe Parini n. 6, in stabile condominiale senza ascensore, piena proprietà per l'intero di appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere, un bagno e due balconi oltre cantina al piano terra.

RIFERIMENTI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI), **foglio 16, particella 89, sub. 12**, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie

Avv. Sara Borghesan
Via San Calocero n. 3
20123 Milano
tel. 02.49534532- fax: 02.82957645
email: avv.saraborghesan@gmail.com
PEC: sara_maria.borghesan@milano.pearvocati.it

catastale mq. 81, totale escluse aree scoperte mq. 80, rendita Euro 395,09, indirizzo cata-
stale: Via Giuseppe Parini n. 8 piano 3-T scala 2.

COERENZE DA NORD IN SENSO ORARIO: dell'appartamento cortile comune su tre lati,
scala ed enti comuni da cui si accede, altra u.i.; della cantina altra u.i., cortile comune su due
lati, altra u.i.

Si riporta pedissequamente quanto risulta nella perizia del 7.5.2021 (pag. 5): **“Giudi-
zio di conformità urbanistico-edilizia e catastale 4.3.1. Conformità urbanistico-
edilizia:** *Nell’Atto di provenienza si riporta che la costruzione di quanto in oggetto unitamente
al fabbricato di cui è parte, è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e l’insussistenza
di opere suscettibili di concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria successiva a tale data.
Si precisa inoltre che la scheda catastale è datata 19/10/1963, pertanto si concorda con quanto
riportato nell’atto di provenienza circa l’epoca di costruzione del fabbricato ante ’67. Il sottoscritto
ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso i competenti uffici del comune di Trezzano sul Na-
viglio. Alla data attuale il comune non ha messo a disposizione la documentazione richiesta. Non è
quindi stato possibile rinvenire nemmeno il certificato di abitabilità, ciò non significa che non sia
mai stato rilasciato, ma che al momento non è reperibile. Di tutto quanto sopra il sottoscritto ne
terrà conto nella valutazione del bene (vedi allegato 4 copia Richiesta) 4.3.2. **Conformità cata-
stale:** Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale si è riscontrata una difformità nella
rappresentazione del balcone del soggiorno, nella scheda non è indicato, mentre in sede di sopralluo-
go è stata riscontrata la presenza del suddetto balcone. Ai fini della regolarizzazione sarà necessa-
rio presentare scheda catastale aggiornata. Dei costi se ne terrà conto nella valutazione del bene.*

Si segnala che l’immobile è dotato di A.P.E. Attestato di prestazione energetica.

STATO OCCUPATIVO

Libero in senso giuridico perché non sono presenti titoli opponibili alla procedura, di fatto
occupato dal debitore.

Si avverte che sarà possibile visionare l’immobile previa prenotazione attraverso il canale del Portale delle Vendite Pubbliche all’indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/ utilizzando il comando “Prenota visita” presente all’interno di ogni annuncio.

Milano, 22 novembre 2021

Il professionista delegato
avv. Sara Borghesan