

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott. Giacomo Puricelli

Nella procedura esecutiva **n. 60/2021 R.G.E.**, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Sara Borghesan con studio in Milano al Corso Genova n. 14

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(secondo esperimento)

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

La sottoscritta Avv. Sara Maria Borghesan:

- vista l'ordinanza di delega del 23 novembre 2021 del Giudice dell'Esecuzione;
- vista la perizia del 27.9.2021 dell'esperto incaricato ing. Giuseppe Raffaele;
- 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

della **VENDITA SENZA INCANTO PER IL GIORNO 5 LUGLIO 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 238.400,00 (duecentotrentottomilaquattrocento/00).

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo: **P'offerta minima di acquisto è di Euro 178.800,00 (centosettantottomilaottocento/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, Corso Genova n. 14, esclusivamente nel giorno 4 LUGLIO 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 e permesso di soggiorno in corso di validità.

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 178.800,00 (centosettantottomilaottocento/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. Esecutiva n. 60/2021 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 178.800,00 (centosettantottomilaottocento/00)**; 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.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla aggiudicazione stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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 5 LUGLIO 2022 ALLE ORE 11,00 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 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 238.400,00 (duecentotrentottomilaquattrocento/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:

- € 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;
- € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo base 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 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 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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' 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 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;
- sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it;
- su Repubblica Milano e Metro Milano.
- siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net;
- su Corriere Lombardia e Leggo.
- affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

In Comune di Milano, alla Via Francesco Brioschi n. 24 piena proprietà per l'intero di appartamento di tipo popolare ubicato al piano interrato composto da ampio locale con funzione di soggiorno, cucina e camera da letto, locale bagno dotato di antibagno, ripostiglio ricavato nel sottoscala.

RIFERIMENTI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Milano, **foglio 522, particella 286, sub. 703**, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 146, rendita Euro 772,10 indirizzo Via Francesco Brioschi n. 24 piano S1.

L'unità immobiliare è stata oggetto di condono edilizio nel 2004 per il quale è stato emesso dal Comune di Milano regolare Permesso di Costruire in sanatoria nel 2006.

COERENZE: dell'appartamento da nord in senso orario: porzione di cortile comune, cavedio, vano scala e parti comuni; via Brioschi; altra proprietà di terzi; terrapieno verso proprietà di terzi.

Si riporta pedissequamente quanto risulta nella perizia del 27.9.2021: **2.5. Certificazioni energetiche (all.9): Corpo A:** *L'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica n. 15146-024802 del 24/09/2015 con validità fino al 24/09/2025 del quale si allega fac-simile prelevato dalla banca dati CEER.*

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti Corpo A: *Non è stata fornita alcuna documentazione da parte dell'esecutato.* **2.7. Certificazioni di idoneità statica Corpo A:** *Per l'unità immobiliare in esame è stata rilasciata certificazione di abitabilità/agibilità dal Comune di Milano in data 20/12/2006.*

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):
Corpo A: *Condono Edilizio P.G. 307345/2004 del 19/03/2004. Oggetto: Al piano seminterrato ampliamento della superficie utile per trasformazione di magazzino S.P.P. (senza permanenza di persone) in locali ad uso abitazione di mq 111,98 (Superficie utile). Dati catastali: Foglio 522, Mapp. 286, subalterno 703- **Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione interamente versati.** Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1003 emesso in data 23/10/2006. Certificato di abitabilità emesso in data 20/12/2006.*

7.2. Conformità edilizia: *Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultimo stato autorizzato, risalente al Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato dal Comune di Milano in data 20/12/2006 (Condono Edilizio per trasformazione da magazzino senza permanenza di persone in locali ad uso abitazione). Come evidenziato in precedenza, si rileva che il bagno è privo della dotazione minima prescritta dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano (art. 98 R.E.) in quanto non è presente il bidet. In caso di spazio insufficiente, il regolamento edilizio consente di realizzare il water e bidet in unico apparecchio. Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si riporta la stima dei costi da sostenere per garantire la regolarità edilizia del bene in esame: - Sostituzione Water con apparecchio unico Water/bidet 500,00 € Totale **500,00 €** Per quanto sopra, **non** si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento oggetto del pignoramento.*

7.3. Conformità catastale: *Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 17/04/2004.*

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è libero in senso giuridico perché non sono presenti titoli opponibili alla procedura, di fatto è occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

Avv. Sara Maria Borghesan
Corso Genova, 14
20123 Milano
tel. 02.83539745- cell. 340.8549785
email: avv.saraborghesan@gmail.com
PEC: sara_maria.borghesan@milano.peavvocati.it

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, 15 aprile 2022

Il professionista delegato
avv. Sara Maria Borghesan