

**Avv. Sara Borghesan**  
Palazzo Vittoria - Piazza Cinque Giornate, 10  
20129 Milano  
tel. 02.83534734- fax 02.83535745  
email: [avv.saraborghesan@gmail.com](mailto:avv.saraborghesan@gmail.com)  
PEC: [sara\\_maria.borghesan@milano.peavvocati.it](mailto:sara_maria.borghesan@milano.peavvocati.it)

**TRIBUNALE DI MILANO**

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

Nelle procedure esecutive riunite **n. 2531/2014 R.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**

*(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 24.05.2017 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Scirpo;
- vista la perizia dell'ing. Serena Elia del 02.03.2017;
- 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 14 giugno 2018** delle unità immobiliari infra descritte - 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 97.200,00 (novantasettemiladuecento/00).**

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo: **l'offerta minima di acquisto è di Euro 72.900,00 (settantaduemilanovecento/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 13 giugno 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 dell'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 72.900,00 (settanduemilanovecento/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. 2531/2014 Tribunale Milano" 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 72.900,00 (settantaduemilanoovecento/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 **14 giugno 2018 alle ore 11,00 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 97.200,00**) 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) Entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **"esecuz. immob. 2531/2014 R.G.E. Tribunale di Milano"** le seguenti somme:

- **il saldo prezzo di acquisto;**
- **la quota a suo carico del compenso del delegato**, così come specificato dall'art. 2 comma 7 DM N. 227 del 15.10.2015, **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.
- **le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate dal delegato all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

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.

\*\*\*\*\*

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;**
- **Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;**
- sui siti: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it); [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);

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

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO

**In Comune di MILANO alla Via Giovanni Plana n. 23 (Zona Ghisolfia): piena proprietà per l'intero di appartamento ad uso abitazione al piano primo, composto di due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano interrato.**

### **RIFERIMENTI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati del Comune di Milano: **foglio 182, particella 39, subalterno 24**, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq 75 (escluse aree scoperte), Rendita catastale Euro 547,44.

**COERENZE** da nord in senso orario dell'appartamento: cortile comune, stabile mappale 62 del foglio 217, mappale 238 del foglio 182, scala comune; della cantina: via Plana, cantina n. 10, passaggio comune, cantina n. 26.

### **REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:**

Licenza per Opere Edilizie n. 2224 (nuova costruzione) rilascio in data 24.09.1954 al n. di prot. 85309/18609/1954; licenza per Opere Edilizie n. 3240 (sopralzo) rilascio in data 31.12.1954 al n. di prot. 217239/46976/1954; licenza per Opere Edilizie n. 9 (modifica opere autorizzate) rilascio in data 2.1.1961 al n. di prot. 163695/36991/1959.

La licenza di occupazione n. 544 Atti n. 163695/36991/1959 rilasciata l'11.10.1961.

### **CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

L'esperto (pag. 6 ctu) ha evidenziato quanto segue: ***"dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nelle tavole allegate all'ultimo provvedimento (licenza per Opere Edilizie n. 9 del 2.1.1961) si sono riscontrate le seguenti difformità: -chiusura del vano di porta di comunicazione tra cucinino e soggiorno pranzo e conseguente apertura in corrispondenza del corridoio; realizzazione di due porte finestra nella camera da letto e nel soggiorno pranzo, al posto delle due finestre previste come si evince dalle tavole del prospetti allegate alla licenza.***

***Dal confronto, invece, tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 29.01.1958, oltre alle difformità precedentemente descritte, si rileva la presenza di un balcone che non risulta essere stato realizzato.***



*Per regolarizzare la situazione dal punto di vista edilizio sarà necessario presentare, a firma di un tecnico abilitato, un titolo abilitativo a sanatoria, corrispondendo una sanzione pari ad € 1.000,00 con conseguente aggiornamento planimetrico mediante presentazione di procedura DOCFA.”*

Per regolarizzare la situazione dell'appartamento dal punto di vista edilizio e catastale, i costi da sostenere e gli oneri per il professionista ammontano ad € 2.500,00 circa.

Si segnala che l'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (cfr. pag. 5 ctu).

**SPESE CONDOMINIALI:**

Spese scadute ed insolute: € 30.197,38 di cui € 27.655,58 quale saldo esercizio 15/16 (come da estratto conto inviato dal nuovo amministratore il 10.07.2017).

Consuntivo gest. 15/16 e preventivo gest. 16/17 approvati nell'assemblea del 06.07.2017.

**STATO OCCUPATIVO:**

L'immobile risulta occupato da conduttore moroso. Attivata procedura di sfratto per morosità.

SIVAG S.p.a. è stato nominato custode giudiziario.

\*\*\*\*\*

Per richiedere la visita all'immobile e per ulteriori informazioni si prega di contattare il custode giudiziario SIVAG al n. 02.26952007.

Per ogni informazione relativa alla vendita contattare il professionista delegato al tel. n. 02. 83534734 o tramite email [avv.saraborghesan@gmail.com](mailto:avv.saraborghesan@gmail.com).

Milano, 27.03.2018

Il Professionista delegato alla vendita  
Avv. Sara Borghesan

