Avv. Cristina Reina

Studio Legale Reina
20143 Milano, Viale Liguria n. 49
☏ esecuzioni 351.5426316 – email: esecuzioni@studiolegalereina.it

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE n. 1069/2019 GE: DOTT. BOTTIGLIERI

§

PRIMO ESPERIMENTO

§

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,
- vista l'ordinanza di delega del GE del 18.02.2020 e il provvedimento del 17.07.2020
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 26.01.2022 alle ore 10:30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
2) Il prezzo base è di euro 118.500,00.
   E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 88.875,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo)
   Le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 2.000,00.**
3) **<u>Modalità di presentazione dell'offerta:</u>**
   Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare l'**offerta di acquisto** cartacea, irrevocabile sino alla data della vendita e comunque per almeno 120 giorni, debitamente **bollata** (€ 16,00) contenente l'esplicita indicazione del **lotto di interesse e del prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di inefficacia dell'offerta medesima) e accompagnata dalla **cauzione almeno pari al 10%** del prezzo offerto.

- **L'offerta di acquisto deve essere irrevocabile** sino alla data della vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni, dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'esplicita indicazione del prezzo offerto, essere sottoscritta, essere accompagnata dalla cauzione esclusivamente mediante **assegno circolare non trasferibile (emesso da istituto di credito) intestato a "RGE 1069/2019**" per un importo pari almeno a 1/10 del prezzo offerto; dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita. L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita
- **Se l'offerente è persona fisica deve indicare** le proprie generalità complete e allegare la fotocopia del documento d'identità, del codice fiscale e, ove coniugato, deve indicare 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 ex art. 179 codice civile) fermo restando che successivamente all'aggiudicazione

dovrà presentare al delegato la documentazione attestante il regime stesso, se del caso legalizzata e debitamente tradotta.
In caso di offerente residente fuori dal territorio dello Stato Italiano e privo di codice fiscale italiano, dovrà essere indicato il codice fiscale della competente autorità del Paese di residenza o altro analogo codice identificativo secondo quanto disposto dall'art. 12, comma 2 DL 26/2/2015 n. 32.

- **Se l'offerente è società deve** allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la vigenza e copia della documentazione da cui risulti la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta ad impegnare la società
- In caso di offerta in nome e per conto di **un minore,** di **interdetto**, **inabilitato** o **amministrato di sostegno** dovrà essere inserita nella busta la sua copia del documento di identità e codice fiscale nonché quelli di chi sottoscrive per lui l'offerta oltre all'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria
- L'offerta dovrà essere presentata in una **busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa** presso lo studio del delegato in Milano Viale Liguria 49 (ove verranno svolte tutte le attività ex art. 591 bis 2° comma cpc)
- la **presentazione** è esclusivamente ammessa tra le ore 9.30 e le ore 13.00 dei giorni lavorativi dal 24 al 25.1.2022 e in ogni caso entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 25.1.2022.
- L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- Le cauzioni dei non aggiudicatari verranno restituite ai rispettivi offerenti dopo il termine delle operazioni di aggiudicazione.

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 bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
6) **In data 26 gennaio 2022 alle ore 10:30,** presso lo studio dell'avv. Cristina Reina in Milano, Viale Liguria n. 49, all'eventuale presenza degli offerenti **si svolgerà la riunione per deliberare** - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sulle offerte e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c..
7) Ove il numero delle offerte presentate fosse elevato, la riunione potrà essere spostata dal delegato in altro luogo che questi renderà noto dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte (quindi il pomeriggio prima della riunione medesima), mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it) nella sezione eventi significativi relativa al lotto; è pertanto onere degli offerenti verificare, prima della riunione, l'eventuale pubblicazione dell'avviso di trasferimento del luogo ove l'asta viene celebrata.

8) In caso di unica offerta (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità delle offerte): se l'offerta è pari o superiore al 75% del **prezzo base** d'asta indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, in assenza di istanze di assegnazione.
   Qualora il prezzo offerto sia inferiore al valore del bene-prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al valore del bene prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.
   Le istanze di assegnazione potranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data come sopra fissata per la vendita ex art. 588 e ss. c.p.c..
9) 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 adesioni alla gara.
   Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto precisato al punto 1
   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 l'offerta.
   In ogni caso, ove sia stata presentata apposita istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al valore del bene/prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
10) La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. (allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente)
11) La partecipazione presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.
12) **L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare** mediante bonifico bancario:
    - il saldo prezzo, dedotta la cauzione, o mediante versamento al creditore fondiario (ex art. 55 TU Credito Fondiario e D.lgs 385/93) o mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura. Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare entro la data fissata per la vendita, nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.
    - le spese di trasferimento che verranno indicate in base alla tipologia di acquisto mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura;
    - la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà in favore del delegato ai sensi dell'art. 2 comma 7 DL. 227 del 15.10.2015 ammontante a € 888,16 (in caso di aggiudicazione fino € 100.000), a € 1.237,08 (in caso di aggiudicazione oltre € 100.000,00 ed entro € 500.000,00), a € 1.586,00 (in caso di aggiudicazione oltre € 500.000,00). L'importo è da intendersi comprensivo degli accessori di legge, spese generali e spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
13) E' facoltà dell'aggiudicatario versare il prezzo tramite mutuo con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita; egli dovrà darne esplicita comunicazione al delegato al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo.

14) L'aggiudicatario non munito del codice fiscale dovrà presentare al delegato, entro il termine di versamento del saldo prezzo, il certificato di attribuzione di codice fiscale italiano.
15) Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.

DISPOSIZIONI GENERALI

I presentatori delle offerte e gli offerenti dovranno attenersi allo scrupoloso rispetto delle disposizioni pro tempre vigenti in materia sanitaria nonché dovranno uniformarsi alle prescrizioni inidicate dalla Sezione esecuzioni immobiliari e pubblicate sul sito del Tribunale di Milano.

*

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 consa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi per 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.

*

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), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

*

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 alle regolarità urbanistiche 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. 46 comma 5° del DPR 380/2001 e 40 comma 6° della medesima L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5° e 40, 6° comma della L. 28.2.1985 n. 47 e D. L. 269/03 nonché ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n.266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.6/2014, potrà richiedere –ove ne ricorrano i presupposti- che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.

*

<u>Pubblicità</u>

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'asta dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.
L'ordinanza e l'avviso di vendita saranno pubblicati secondo le disposizioni del GE
Maggiori informazioni sul portale delle vendite pubbliche **https://pvp.giustizia.it/pvp** e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutti i diritti, le cessioni, le pertinenze ed eventuali servitù.

*

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito, se del caso anche mediante rimessione in pristino.

*

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva, mobili-lavabo, box-doccia, split, porte, placchette dell'impianto elettrico…) potrebbero non essere disponibili all'immissione in possesso perché precedentemente asportati; forniture che, in tal caso, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si segnala che il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 17.07.2020 ha autorizzato il delegato alle vendite a procedere alla **trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in uno al decreto di trasferimento al fine di garantire la continuità del ventennio anteriore.**

*

Piena proprietà

Comune di Arluno (20010 - MI), Via Eugenio Montale n. 10 e 8 – appartamento mq 66,45 + cantina e box ubicato all'interno del complesso residenziale denominato "Il Boschetto" e precisamente nel fabbricato "C" avente accesso pedonare dal civico n. 10 e accesso carraio dal civico 8

Dalla relazione di stima – pubblicata sul sito **https://pvp.giustizia.it/pvp** e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it unitamente all'ordinanza di vendita – risultano le seguenti informazioni.

- **Appartamento** di 2 locali e servizi ad uso abitazione posto al piano primo + n. 1 cantina posta al piano terra
  Censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: foglio 13, particella 786, subalterno 10, Via Montale 10, piano T-1, interno E, scala B, lotto 7 Edificio C, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4, Rendica catastale € 361,52
  Coerenze da nord in senso orario:
  - dell'appartamento: corsello di manovra dei box; altra unità immobiliare e ascensore; ascensore, pianerottolo scala "B" e altra unità immobiliare; corsello di manovra dei box.
  - della cantina: corridoio comune; altra unità immobiliare; portico; altra unità immobiliare

- **Box** posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arluno come segue: foglio 13, particella 786, subalterno 43, Via Montale 8, piano T, lotto 7, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 20, Rendica catastale € 70,24
  Coerenze da nord in senso orario: portico; giardino comune; altra unità immobiliare; corsello di manovra dei box

*

Conformità urbanistica:
il perito estimatore dichiara che: "*Il complesso edilizio si trova in ambito territoriale T3 – Sistemi insediativi recenti ai sensi del vigente P.G.T. del Comune di Arluno (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 27.02.2019), è stato edificato in forza di una "convenzione edilizia" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche all'epoca vigenti.*
Vincoli urbanistici: nessuno"

*

Conformità catastale:
il perito estimatore dichiara che "*Le correnti planimetrie catastali depositate rispecchiano l'attuale assetto distributivo delle unità immobiliari, fatte salve alcune modeste difformità riscontrate nel corso del sopralluogo del 08.11.2019 per le quali si rinvia all'attenta lettura della perizia e che comunque non inficiano al conformità catastale.*
Per quanto sopra detto si dichiara la conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva ai sensi del combinato disposto dell'art. 19, comma 14 della Legge 30.07.2010 n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09.07.2010 e n. 3 del 10.08.2010".

*

Pratiche edilizie:
il perito estimatore dichiara:
"*Permesso di costruire n. 40/2005 rilasciato in data 30.12.2005 al n. 33, pratica n. 40/2005*
Denuncia di inizio attività n. 27/2007 presentata in data 05.03.2007 al n. 3346, pratica n. 27/2007
Denuncia di inizio attività n. 172/2007 – varianti ai tavolati interni a tutti i piani - presentata in data 19.11.2007 al n. 17147, pratica n. 172/2007
Abitabilità/agibilità: in data 02.04.2009 al n. 10
La documentazione grafica a corredo dei suddetti titoli edilizi abitativi rispecchia l'attuale assetto distributivo delle unità immobiliari pignorate, fatte salve alcune modeste difformità riscontrate del corso del sopralluogo del 08.11.2019 per le quali si rinvia all'attenta lettura della perizia.
Per quanto sopra detto si dhciara la conformità edilizia delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva."

*

il perito estimatore dichiara inoltre che **La costruzione del complesso edilizio è iniziata dopo il 1967**

*

Spese condominiali:
il perito estimatore ha indicato come segue:
"Spese condominiali ordinarie annue:
- Appartamento € 950,00 ca.
- Box € 100,00 ca

Avv. Cristina Reina
20143 Milano, Viale Liguria n. 49
☎ esecuzioni 351.5426316 – email: esecuzioni@studiolegalereina.it

Spese già deliberate scadute/in scadenza imminente (biennio precedente):
In data 04.02.2020 l'amministratore di Condominio ha comunicato che le spese condominiali arretrate ancora dovute dai debitori esecutati ammontano ad € 4.190,63
Il Condominio è attualmente sprovvisto del "Certificato di Prevenzione Incendi" (C.P.I.); questa mancanza costituisce una criticità grave che dovrà essere tempestivamente sanata".
Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

*

Stato occupativo:
l'immobile è occupato dai debitori. La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 cpc o della norma pro tempore vigente
Si segnala inoltre che le visite all'immobile devono essere prenotate direttamente dal portale vendite pubbliche

*

classe energetica:
Ai sensi del D.G. Ambinente, energia e sviluppo sostenibile n. 224 del 18.1.2016 pubblicato sul BURL in data 22.1.2016 recante l'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015 *"…premesso che ai sensi del D.g.r. 17 luglio 2015 - n. 3868 Regione Lombardia pubblicato sul bollettino ufficiale del 23.7.2015 sono state approvate "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013"*;… che con decreto regionale 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il testo unico con i relaviti allegati… rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di ..correggere alcuni refusi…" all'art. 1.1 è confermta **l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE** per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali

*

Ulteriori informazioni informazioni sono reperibili dalla relazione di stima pubblicata sul sito del portale delle vendite pubbliche **https://pvp.giustizia.it/pvp**, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia
Per ogni informazione rivolgersi al delegato
Milano, 28.10.2021

Avv. Cristina Reina