

**AVV. CRISTINA REINA**

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e visite: [esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

---

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE  
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RGE n. 2433/2010

GE: DOTT.SSA VAGHI

Procedura di espropriazione immobiliare, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Cristina Reina con studio in Milano Corso XXII Marzo n. 4,

§

**PRIMO ESPERIMENTO  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'avv. Cristina Reina,

Vista l'ordinanza di delega del 26.6.2018

Visto l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

Della **VENDITA SENZA INCANTO il 26/3/2019 ore 16,00** degli immobili pignorati in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avverrà in unico lotto.

2) Il **valore del bene** (prezzo base d'asta) è di € 62.831,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 47.124,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo)

**3) Modalità di presentazione dell'offerta:**

- **L'offerta di acquisto**, deve essere in bollo da euro 16.00;
- dovrà essere presentata in una **busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa** presso lo studio del delegato in Milano Corso XXII Marzo n. 4 (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 19 al 25.3.2019 e in ogni caso entro e non oltre le 13.00 del giorno 25.3.2019
- La busta **dovrà contenere** l'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data della vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni.
- L'offerta dovrà essere in bollo e sottoscritta dall'offerente e dovrà riportare le complete generalità dell'offerente.

**Se l'offerente è persona fisica deve indicare** le proprie generalità complete e allegare fotocopia copia 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).

**Se l'offerente è società deve** allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente.

In caso di offerta in nome e per conto di **un minore** dovrà essere inserita nella busta l'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

**AVV. CRISTINA REINA**

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e visite: [esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

---

- L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., e a pena d'inefficacia dell'offerta medesima, dovrà contenere altresì l'indicazione del prezzo **almeno** pari a € 47.124,00.
- Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di saldo del prezzo di acquisto, per un importo pari a 1/10 del prezzo offerto, esclusivamente mediante **assegno circolare non trasferibile (emesso da istituto di credito) intestato a "RGE 2433/10"**. Detto assegno deve essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.
- L'offerta dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

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.

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 bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

7) In data **26 marzo 2019 alle ore 16,00** presso lo studio dell'avv. Cristina Reina in Milano Corso XXII Marzo n. 4 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 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.

\*

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 € 1.300,00**

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 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.

**AVV. CRISTINA REINA**

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e visite: [esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

---

\*

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)

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

- 8) L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al creditore fondiario BNL SpA quella parte del prezzo di acquisto che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese (art. 55 TU Credito Fondiario e D.lgs 385/93) che verrà in ogni caso indicata dal delegato e dovrà inoltre, entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, versare al delegato l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto mediante 2 distinti versamenti sul conto corrente intestato alla procedura RGE 2433/2010
- 9) L'aggiudicatario dovrà corrispondere al delegato ai sensi dell'art. 2 comma 7 DL. 227 del 15.10.2015 la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà ammontante per l'odierna vendita a € **888,16** da intendersi comprensivi degli accessori di legge, spese generali, spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale

**DISPOSIZIONI**

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 cosa 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. 17 comma 5° e 40 comma 6° della mesedima 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

**AVV. CRISTINA REINA**

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e visite: [esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

---

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.

\*

**Pubblicità**

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 pubblicate

Maggiori informazioni sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

\*

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

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 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.

\*

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.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Piena proprietà**

**Comune di Milano Via Marco D'Agate 21– appartamento circa mq. 48 con solaio**

Dalla relazione di stima – pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) unitamente all'ordinanza di vendita – risultano le seguenti informazioni.

Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo (secondo fuori terra), oltre che da un vano solaio (cella solaio) al piano settimo sottotetto (ottavo fuori terra), il tutto contraddistinto al Catasto del Comune di Milano come segue: fg 583, Plla 165, Sub 13, Z.C. 2, Piano 1-7, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza Vani 3,5, Rendita catastale € 343,44

**AVV. CRISTINA REINA**

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e visite: [esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

---

Coerenze dell'appartamento: a Nord parti comuni (vano scale), ad Est parti comuni (corridoio piano primo), a Sud appartamento di altra proprietà, ad Ovest parti comuni (cortile interno).

Coerenze del vano solaio: a Nord parti comuni (zona vaso d'espansione dell'impianto riscaldamento centralizzato), a Est parti comuni (primo corridoio solaio), a Sud vano solaio di altra proprietà, a Ovest parti comuni (secondo corridoio solaio), contraddistinto dalla lettera A1 riportata sul cancelletto d'ingresso al vano solaio.

\*

**Conformità edilizia – urbanistica - catastale**

Si rimanda all'attenta lettura della perizia di stima pubblicata.

Il perito estimatore precisa che *“per quanto riguarda la verifica della **conformità edilizia** per l'appartamento esecutato, dall'ispezione eseguita dall'esperto presso l'immobile si è accertato, alla data del sopralluogo, che la distribuzione interna dei locali è conforme alla planimetria catastale depositata in Catasto in data 14/05/2003, planimetria depositata a seguito di lavori interni eseguiti nell'appartamento per una nuova distribuzione interna dei locali (creazione di cabina armadio con accesso diretto dalla camera letto e ripostiglio anch'esso con accesso diretto dalla camera letto). Questa planimetria ha sostituito la precedente planimetria presentata in data 01/07/1988, ancora presente in Catasto e reperita dall'esperto, ma non più attuale e valida, dove non compaiono la cabina armadio e il ripostiglio della camera letto e le due quinte di muro del cucinino a vista. Pertanto è chiaro che queste tre opere sono state eseguite fra il 1988 e il 2003.*

*L'esperto si è attivato per il reperimento del titolo abilitativo necessario per l'esecuzione di dette opere presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Milano, via Pirelli, ma presso tale Ufficio nulla risulta.*

*L'esperto ha proseguito la ricerca presso l'archivio del Catasto richiedendo copia del DOCFA, presentato unitamente alla nuova planimetria nel 2003 per variazione degli spazi interni, in quanto nel quadro D del DOCFA generalmente viene indicato il numero di P.G. della presentazione, presso il Comune, del titolo abilitativo per i lavori interni nell'appartamento. Purtroppo l'archivio del Catasto ha rilasciato allo scrivente una dichiarazione dove risulta che allo stato il DOCFA non è disponibile; di conseguenza non è stato possibile risalire all'eventuale numero di P.G.*

*L'esperto ha pure contattato il professionista che nel 2003 ha redatto la nuova planimetria e predisposto il DOCFA, ma questi ha comunicato allo scrivente che non ha più a disposizione copia di tale lavoro.*

*Infine l'esperto si è recato presso il Consiglio di Zona n. 5 del Comune di Milano, viale Tibaldi, in quanto per questo tipo di opere è previsto che si possa depositare e protocollare il titolo abilitativo presso gli Uffici del Consiglio di Zona. In data 20/12/2011 l'esperto ha fatto richiesta formale di accesso agli atti per la visione e ottenimento della copia del titolo abilitativo, sempre che sia stato presentato ai tempi. Il Consiglio di Zona ha rilasciato, allo scrivente, copia protocollata di tale richiesta (ved. all. n. 9), riservandosi, come previsto per legge, gg.30 per dare comunicazione del risultato delle ricerche, ricerche che potranno essere espletate sulla base dei nominativi dei precedenti proprietari del bene pignorato visto che il numero di P.G. non è stato possibile, fino ad ora, reperirlo in nessun modo. Il Consiglio di Zona 5 dovrà dare notizia all'esperto, nel tempo previsto per legge, dell'avvenuto reperimento o meno dell'eventuale titolo abilitativo.*

**AVV. CRISTINA REINA**

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano

Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

P.IVA 04663630962

email per informazioni aste e visite: [esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

---

*All'atto della stesura della presente relazione non è possibile affermare se esiste o meno il titolo abilitativo per le opere eseguite all'interno del bene immobile in oggetto.*

\*

**Spese condominiali:**

il perito estimatore dichiara che "il debito nei confronti del Condominio alla data della perizia è pari ad € 14.367,00"

Il delegato ha preso contatti con l'amministratore il quale ha confermato quanto segue:

- € 31.472,20 saldo gestioni precedenti
- **€ 1.512,11 preventivo gestione 2017/2018**
- **€ 976,29 rata straordinaria caldaia**

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 dal debitore. L'ordine di liberazione è stato emesso ed è in corso di esecuzione a cura e spese della procedura esecutiva.

\*

**classe energetica:**

Ai sensi del D.G. Ambiente, 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 relativi 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 confermata **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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia

Si precisa che il delegato è stato nominato custode giudiziario

Per ogni informazione rivolgersi al delegato via email: [esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it](mailto:esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it)

Per la prenotazione visite seguire la procedura "prenota visita" sul portale vendite pubbliche Milano, 17.12.2018

Avv. Cristina Reina