

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

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RGE n. 3035/2015

GE: DOTT. PURICELLI

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 24.10.2018

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

AVVISA

Della **VENDITA SENZA INCANTO il 16/04/2019 ore 17,00** 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 € 120.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 90.000,00** (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 10 al 15.4.2019 e in ogni caso entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 15.4.2019
- 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 CCAA 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.

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

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, 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 € 90.000,00.
- 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 come stabilito dal GE nell'ordinanza di delega) intestato a "RGE 3035/2015"**. 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 **16 aprile 2019 alle ore 17,00** 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 cpc..

*

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 € 2.000,00

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.

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

*

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.

*

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 Unicredit 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 3035/2015
- 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 ove l'aggiudicazione sia per una somma inferiore a € 100.000,00 o ad € 1.237,08 ove l'aggiudicazione sia per una somma superiore a € 100.000,00. L'importo indicato è comprensivo 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

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

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 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

*

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...) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato; 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 Bonfadini 111 – appartamento mq 96,00 circa

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

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 che si riportano.

Appartamento di tre locali oltre servizi ad uso civile abitazione posto al piano rialzato di edificio in condominio di otto piani fuori terra oltre piano seminterrato, con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, in ragione di 14,00 millesimi. Più precisamente l'unità immobiliare, accessibile dalla scala "B", è così articolata: ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico e balcone.

Dati catastali:

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio 535, particella 146, subalterno 12**, scheda catastale presentata in data 31.12.1969, indirizzo Via Romualdo Bonfandini n. 111, piano 1, comune Milano (F205), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 97 mq, rendita € 787,60

Derivante da: variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedente variazione del quadro tariffario dell'1.01.1992.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,00.

Confini:

Nord: cortile comune al mapp. 280, unità di terzi, vano ascensore e pianerottolo comuni.

Est: vano ascensore e pianerottolo comuni, unità di terzi.

Sud: cortile comune al mapp. 280.

Ovest:cortile comune al mapp. 280.

Salvo errori e come meglio di fatto.

*

Conformità urbanistica:

il perito estimatore dichiara che non sussistono irregolarità

*

Conformità catastale:

il perito estimatore dichiara che sono state riscontrate difformità. Si riporta lo stralcio e si invita alla lettura integrale dell'elaborato depositato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- demolizione tavolati che delimitavano l'ingresso ed il disimpegno del bagno e della cucina;
- parziale demolizione del muro divisorio tra soggiorno e cucina con creazione di un unico locale con una sola porta di accesso dall'ingresso.

Regolarizzabili mediante: pratica Docfa di aggiornamento catastale da inoltrare in Catasto dopo la presentazione della pratica comunale di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne con demolizione di alcuni tavolati divisorii.

diritti catastali: € 50,00

onorario professionista: € 760,00

Oneri Totali: € **810,00**

*

Pratiche edilizie:

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

il perito estimatore dichiara

numero pratica 112

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione, laboratori con annesso autorimesse nel seminterrato e formazione locali abitabili nel sottotetto.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 245049/24845/1964

Rilascio in data 15/01/1968 al n. di prot. Atti 207019/23402/1967

Abitabilità/agibilità n. 19 in data 30/03/1995 al n. di prot. Atti PG n. 179694 - EP n. 34339/1986.

NOTE: non è stato possibile visionare il fascicolo con gli atti di fabbrica in quanto non è stato trovato negli archivi comunali. A seguito di istanza di visura atti protocollata in data 12.04.2016 PG n. 195665/2016 e di comunicazione telefonica della disponibilità dei documenti in data 12 settembre, la sottoscritta si è recata in data 15 settembre 2016 presso l'Ufficio Visura Atti di Via Bernina per consultare il fascicolo recuperato dagli archivi riscontrando, nella visione, che il fascicolo ricevuto (n. 8026) non è relativo agli atti di fabbrica ma ad una convenzione per la comunione dei cortili richiesta in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo. Fatto presente il disguido ai competenti funzionari, la sottoscritta riceveva risposta che il fascicolo fornito è quanto disponibile dagli archivi comunali per l'immobile di via Bonfandini n. 111 ed inutili sarebbero state ulteriori ricerche.

Numero pratica: **1167**

Intestazione: Immobiliare Azalea S.p.A.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: modifiche della disposizione interna dei locali, della facciata, ampliamento balconi, spostamento volumetrico delle scale per unire i due cavedi interni e modifica dei posti macchina a variante delle opere autorizzate il 15/01/1968 con licenza n. 112 atti 207019/23402/EP.1967.

Oggetto: variante.

Rilascio in data 18/05/1970 al n. di prot. Atti 30766/5727/70

Abitabilità/agibilità n. 19 in data 30/03/1995 al n. di prot. Atti PG n. 179694 - EP n. 34339/1986.

NOTE: non visionato il fascicolo edilizio in quanto non trovato negli archivi comunali.

*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 21 dicembre 1969, unico documento "ufficiale" recuperato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione tavolati che delimitavano l'ingresso ed il disimpegno del bagno, della cucina e della camera;

- demolizione della parete divisoria esistente tra soggiorno e cucina, chiusura della porta di accesso alla cucina, al fine di formare un unico locale accessibile dall'ingresso attraverso un'unica porta.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria da presentare entro 120 gg. dall'aggiudicazione del bene.

Descrizione delle opere da sanare: opere interne per demolizione e costruzione tavolati divisorii.

onorario professionista per pratica di sanatoria: € 1.520,00

sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.520,00**

Note: calcolo onorario per presentazione pratica edilizia di sanatoria:

- onorario: € 1.200,00

- contributo Inarcassa: 4% = € 48,00

- IVA: 22% di € 1.248,00 = € 274,56

Totale: € 1.522,56 = 1.520,00 in C.T. più eventuali diritti di segreteria.

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

Spese condominiali:

il perito estimatore dichiara che

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.595,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: rifacimento cortile e rifacimento imp. elettrico e citofonico: 2.056,84 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 25.959,92 €.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore del condominio si evince che per l'unità immobiliare pignorata risulta un sospeso complessivo di € 25.959,92 così suddivisi:

- spese ordinarie di gestione 2016, rate 21.12.2015, 31.05.2016 e 30.06.2016: € 1.961,00;
- consuntivo gestione ordinaria 2015 + spese dirette per l'u.i.: € 3.288,36;
- conguaglio anni precedenti: € 19.319,44;
- spese straordinarie per rifacimento cortile ed adeguamento impianti (rate scadute 30.06.2016 e 31.08.2016): € 685,61;
- spese straordinarie per sostituzione caldaia (rate dall'1.02.2014 al 31.05.2014): € 705,51.

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. il delegato è stato nominato custode giudiziale e ha già attivato la procedura per l'esecuzione dell'Ordine di liberazione

*

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 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, 18.1.2019

Avv. Cristina Reina