

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. 2400/17

GE: DOTT.SSA TRENTINI

§

PRIMO ESPERIMENTO

§

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,
- vista l'ordinanza di delega del GE del 19.09.2019
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 21/01/2020 alle ore 15.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di euro 290.000,00

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 217.500,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo)

Le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € **5.000,00**

3) Modalità di presentazione dell'offerta:

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 2400/2017"** 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.

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 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 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 16 al 20.01.2020 e in ogni caso entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 20.01.2020.
 - 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 21.01.2020, alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. Cristina Reina in Milano, Corso XXII Marzo n. 4, 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

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

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 € 1.500,00 (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.

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

- 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

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. 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.

*

Pubblicità

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'asta dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

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'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

Piena proprietà

Comune di Opera (20090 - MI), Località Noverasco, Via Sporting Mirasole n. 41-43 - appartamento mq 174,00 con cantina e posto auto coperto

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 ad uso abitazione al piano sesto, avente accesso dal civico 41, composto da cinque locali oltre i servizi e tre balconi (di cui una loggia), con annesso un vano ad uso cantina al piano primo interrato, il tutto distinto con il numero interno 28.

Dati Catastali: Foglio n. 1, Mappale n. 136, Subalterno n. 28; Via Sporting Mirasole n. 41, Piano 6-S1; Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, Superficie Catastale totale 161 mq. e totale escluse aree scoperte 156 mq., Rendita € 1.446,08.

Coerenze (da nord in senso orario):

- *dell'appartamento*: cortile comune per più tratte, enti comuni, appartamento interno 27;

- *del vano ad uso cantina*: corridoio comune, cantina interno 27, terrapieno, cantina interno 29.

Posto auto coperto, avente accesso dal civico 43, al piano interrato, distinto con il numero interno 28, a parte dell'autorimessa "C".

Dati Catastali: Foglio n. 1, Mappale n. 136, Subalterno n. 60; Via Sporting Mirasole n. 43, Piano S1; Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq., Superficie Catastale totale 15 mq., Rendita € 30,21.

Coerenze (da nord in senso orario):

corsello comune, posto auto interno 27, terrapieno, posto auto interno 29.

*

Conformità urbanistica:

il perito estimatore dichiara che:

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

“Lo stato di fatto dell’immobile visionato non è conforme con l’ultima planimetria presentata presso il Comune di Opera e reperita dall’esperto, relativa alla Comunicazione di Attività Edilizia Libera n. 71/2011 del 14.06.2011, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche, già realizzate nel tempo:

Locale cucina

- la porta di ingresso di servizio risulta chiusa solo all’interno dell’appartamento, per mezzo di una parete in cartongesso; i locali disimpegno di servizio e lavanderia sono stati demoliti e quindi il locale cucina risulta di superficie maggiore; nel locale dispensa di sinistra (ora lavanderia) è presente la finestra che affaccia sul balcone (loggia), come risulta invece dagli atti di fabbrica e come correttamente indicato nella planimetria catastale.

Locale ingresso/soggiorno

- il serramento che affaccia sul balcone lato sud è una porta finestra anziché una finestra, come invece correttamente indicato nella planimetria catastale.

Locali disimpegno notte/bagno con finestra

- il locale disimpegno notte risulta di superficie inferiore a causa della presenza di un locale adibito a cabina armadio, al cui interno è stata chiusa la porta di accesso al locale bagno con finestra e spostata una parte della parete a confine con il locale cucina; il locale disimpegno notte è stato ribassato ed è presente un’apertura, sprovvista di porta, per l’accesso al locale camera da letto, come invece correttamente indicato nella planimetria catastale;

- la porta del bagno con finestra che affaccia sul locale camera da letto è stata spostata dall’altra parte del pilastro, porta invece non presente nella planimetria catastale.

L’unità immobiliare non è conforme al Regolamento Edilizio del Comune di Opera ed al Regolamento di Igiene della Regione Lombardia, in quanto:

- il locale bagno cieco non risulta correttamente disimpegnato dai locali adibiti a permanenza di persone;

- non risultano verificati i rapporti illuminanti del solo locale cucina”.

*

Conformità catastale:

il perito estimatore dichiara che:

Lo stato di fatto dell’immobile visionato non è conforme con la planimetria catastale del 04.11.2009, reperita dall’esperto, in quanto non risultano dichiarate le modifiche evidenziate al punto 4.3.1., oltre alle seguenti modifiche:

Locale cucina

- è stata demolita la parete che divide in due il locale.

Locale ingresso

- sono stati demoliti la parete con porta che divide il locale ingresso dal locale disimpegno notte, oltre che la spalletta tra l’ingresso ed il locale soggiorno.

*

Pratiche edilizie:

il perito estimatore dichiara che:

“Dall’atto di compravendita a firma del Dott. Alfonso Ajello, Notaio in Milano, del 28.03.2011, reperito dall’esperto, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia edilizia ed urbanistica ed in particolare ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. edilizia), risulta:

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

- che il complesso residenziale, di cui sono parte le unità immobiliari oggetto del contratto, è stato costruito in base a Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Opera in data 24.12.1973 prot. n. 4581 – registro costruzioni n. 48/73 N.O. n. 29/73 – e successiva modifica in data 14.11.1974 e dichiarato abitabile in data 21.07.1977 pratica n. 48/73;

- che con riferimento alle unità immobiliari non sono state illegittimamente realizzate opere tali da dar luogo a nullità del presente atto;

- che dalla data del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Opera il 04.05.2010 protocollo n. 0008006/2010, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.

In seguito alla richiesta presentata in data 17.07.2018 al Comune di Opera, l'esperto, in data 17.09.2018, reperiva le seguenti pratiche edilizie:

Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Opera in data 24.12.1973 prot. n. 4581 – Registro Costruzioni n. 48/73 N.O. n. 29/73 – e successiva modifica in data 14.11.1974 con Autorizzazione di Abitabilità del 21.07.1977 pratica n. 48/73;

Presentazione al Comune di Opera della Comunicazione di Attività Edilizia Libera del 14.06.2011 n. 71/2011 - rilascio da parte del Comune di Opera dell'autorizzazione all'inizio dei lavori del 27.07.2011.

Domanda di abitabilità: Autorizzazione di Abitabilità del 21.07.1977 pratica n. 48/73".

*

Spese condominiali:

il perito estimatore dichiara che:

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo anno 2017 € 5.653,44

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo anno 2018: € 3.801,15

Si rimanda alla lettura delle perizie per le spese straordinarie ivi descritte

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 libero e le chiavi sono nella disponibilità del custode

Si segnala inoltre che le visite all'immobile devono essere prenotate direttamente dal portale vendite pubbliche

*

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

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

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; sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia

Per ogni informazione rivolgersi al delegato

Milano, 3.10.2019

Avv. Cristina Reina