

AVV. CRISTINA REINA

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: esecuzioni@studiolegalereina.it - Tel. 351-5426316

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE
ESECZIONI IMMOBILIARI

RGE n. 1661/2017

GE: DOTT.SSA CATERBI

Procedura di espropriazione immobiliare, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Cristina Reina con studio in Via Santa Sofia n.22,

§

QUARTO ESPERIMENTO

§

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Cristina Reina,

Vista l'ordinanza di delega del 31.5.2018, il provvedimento del 25.09.2019

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

AVVISA

Della **VENDITA SENZA INCANTO il 20 APRILE 2021 ore 15,30** 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 € 70.272,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 52.704,00** (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 Via Santa Sofia n.22 (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 19.04.2021 e in ogni caso entro e non oltre le 13.00 del giorno 19.04.2021;
- 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

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: esecuzioni@studiolegalereina.it - Tel. 351-5426316

- 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 € 52.704,00.
- 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 1661/2017"**. 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 (€ 52.704,00) 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 **20 APRILE 2020 alle ore 15.30** presso lo studio dell'avv. Cristina Reina in Milano Via Santa Sofia n.22 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 € 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

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: esecuzioni@studiolegalereina.it - Tel. 351-5426316

*

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 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 il 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 1661/2017.
- 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 (se l'aggiudicazione avviene nei limiti di € 100.000) o a € 1237,08 (se l'aggiudicazione è maggiore di € 100.000) da intendersi comprensivi degli accessori di legge, spese generali e 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 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

AVV. CRISTINA REINA

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: esecuzioni@studiolegalereina.it - Tel. 351-5426316

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 ivi indicate

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 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 Garbagnate Milanese (20024 MI) Via Milano 125 quartiere quadrifoglio mq.95

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 trilocale al piano 7, interno n. 24, scala 23.

Identificazione catastale:

foglio 32 particella 82 sub. 138 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via Milano 125, Garbagnate Milanese (Mi)

*

Conformità edilizia:

il perito estimatore dichiara che: *“Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state modificate tramite demolizione, le pareti che separano l'ingresso dal soggiorno e la sala da pranzo*

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.***

AVV. CRISTINA REINA

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: esecuzioni@studiolegalereina.it - Tel. 351-5426316

Costi di regolarizzazione:

l pratica edilizia in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a tavolati zona ingresso soggiorno

*

Conformità catastale:

il perito estimatore dichiara che: "Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state modificate tramite demolizione, le pareti che separano l'ingresso dal soggiorno e la sala da pranzo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

l'aggiornamento catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a regolarizzazione divisione interna degli spazi."

*

Pratiche edilizie:

il perito estimatore dichiara

"Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 116/1969 e successive varianti, per lavori di Autorizzazione a costruire casa civile abitazione-fabbric., presentata il 13/11/1969 con il n. 8686/69 di protocollo, rilasciata il 10/11/1970, agibilità del 28/12/1972 con il n.47 di protocollo"

*

Conformità Urbanistica: *nessuna difformità*

*

Spese condominiali:

il perito estimatore dichiara:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.400,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.800,00

Millesimi condominiali: 1,662

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. Le chiavi sono nella disponibilità del custode.

In ogni caso, a richiesta dell'aggiudicatario il custode giudiziale darà corso all'attuazione dell'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 560 cpc.

*

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

AVV. CRISTINA REINA

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: esecuzioni@studiolegalereina.it - Tel. 351-5426316

energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015 “...premessi 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.

Si precisa che il delegato è stato nominato custode giudiziario.

Per ogni informazione rivolgersi al delegato via email: esecuzioni@studiolegalereina.it

Milano, 13.01.2021

Avv. Cristina Reina