

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE n. 2069/2016+2683/2016

GE: DOTT.SSA VAGHI

§

**PRIMO ESPERIMENTO**

§

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,  
- vista l'ordinanza di delega del GE del 29.10.2019  
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA**

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

**PER IL GIORNO 15/12/2020 alle ore 16,30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI**

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di euro 49.050,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 36.788,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo)

Le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 1.000,00**

**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 2069/2016"** 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**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

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 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 11 al 14.12.2020 e in ogni caso entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 14.12.2020
  - 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 15 dicembre 2020, alle ore 16,30**, presso lo studio dell'avv. Cristina Reina in Milano, Via Santa Sofia n.22, 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.

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

- 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.

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

- 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 tempore vigenti in materia sanitaria nonché dovranno uniformarsi alle prescrizioni indicate 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 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

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

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](http://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 Milano (20138) Via Freikofel n. 15 – appartamento mq 74**

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 ubicato nel corpo interno del condominio posto al piano terra e piano interrato costituito al piano terra da un locale e servizio e al piano seminterrato da un locale ripostiglio e locale lavanderia. con una superficie lorda di mq. 74. I piani risultano collegati da una scala a chiocciola in legno

Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: fg. 616 mapp. 173 sub. 714, Via Freikofel 15, cat A/3, classe 3, vani 3, PT/PS, RC € 340,86 – variazione del 09.11.15 inserimento in visura dei dati di superficie.

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati.

Coerenze in contorno all'appartamento da nord: proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi e cortile comune

Coerenze in contorno al deposito/lavanderia da nord: proprietà di terzi per tre lati, cortile comune e corridoio comune

\*

**Conformità catastale - urbanistico-edilizia:**

il perito estimatore dichiara che

dal rilievo metrico-fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale si evincono delle difformità. Al piano terra, nel locale soggiorno/angolo cottura/camera è stato ricavato un'ulteriore locale che non può essere sanato in quanto non a norma con la normativa

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

vigente del Regolamento Edilizio del Comune di Milano e Regolamento Locale di Igiene, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 172 del 09.05.1994 e successive modifiche ed integrazioni. Questo locale deve essere rimosso e ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato in planimetria per una spesa di circa € 1.500,00.

Al piano terra è stato ricavato ulteriormente un ripostiglio in quota sopra la porta d'ingresso, mentre al piano seminterrato è stato ricavato un altro locali e i piani risultano collegati tra di loro da una scala a chiocciola in legno. Questi ultimi abusi possono essere sanati con una pratica in Comune presentata da un tecnico abilitato – permesso di costruire a sanatoria (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) ai sensi del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e un successivo aggiornamento catastale con una spesa di circa € 4.000,00

\*

**Pratiche edilizie:**

il perito estimatore dichiara che la costruzioni dell'originario complesso immobiliare è stata iniziata antecedentemente al 01.09.1967

In data 10.09.2010 è stato rilasciato certificato di agibilità dal Comune di Milano PG 686273/2010.

E' stato richiesto un cambio di destinazione d'uso, ai sensi degli artt. 1 e 2 della legge regionale 15.01.2001 n. 1, è stata presentata comunicazione al Comune di Milano in data 26.01.2004 PG 92380/2004; che per successive opere è stata presentata al medesimo Comune Denuncia di inizio attività il 22.03.2005 P.G. 281648, Progr. 2605/2005 e successiva denuncia integrativa del 16.05.2005 PG 474819/05,corredata dalla prescritta documentazione e relazione dei geometri della Provincia di Milano al n. 9493, attestante la conformità dell'opera agli strumenti urbanistici vigenti; che sui beni in oggetto non esistono vincoli artistici, ambientali o di parco; che sono stati versati gli oneri concessori e che detto Comune non ha frapposto ostacoli o manifestato determinazioni sospensive della costruzione programmata, avendo revocato in data 24.06.2005 P.G. 639140/2005 precedente ordinanza sospensiva; che in data 19.07.2005 PG 727924/2005 è stata presentata dichiarazione di fine lavori.

\*

**Spese condominiali:**

il perito estimatore dichiara che

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€ 2.400,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€ 2.400,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ //
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 11.636,04
Spese straordinarie manutenzione tetto	€ //

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 da terzi senza titolo.

La liberazione dell'immobile verrà attuata a cura e spese della procedura esecutiva

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

P.IVA 04663630962

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

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 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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia

Per ogni informazione rivolgersi al delegato  
Milano, 30.09.2020

Avv. Cristina Reina