

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano - Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

e-mail: esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it - P.IVA 04663630962

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RGE n. 3913/2013

GE: DOTT.SSA TRENTINI

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

§

SECONDO ESPERIMENTO

§

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Cristina Reina,

Vista l'ordinanza di delega del 28.6.2016

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

AVVISA

Della **VENDITA SENZA INCANTO il 26/06/2018 ore 15,00** degli immobili pignorati in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avverrà in **Lotto** singolo N. 6
- 2) Il **prezzo** è così determinato: (in seguito alla decadenza dell'aggiudicatario il prezzo viene mantenuto come da precedente esperimento di vendita) valore del bene **€ 60.000,00** e offerta minima **€ 45.000,00** (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 18 AL 25.6.2018 e in ogni caso entro e non oltre le 13.00 del giorno 25.6.2018
- 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

- 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 € 45.000,00 per il lotto 6.

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano - Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

e-mail: esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it - P.IVA 04663630962

-
- 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, non postale) intestato a "RGE 3913/2013"**. 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 GIUGNO 2018 alle ore 15,00** 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 € 1.300,00 per il lotto 6

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

e-mail: esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it - P.IVA 04663630962

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 sito delle vendite.

- 8) L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo 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 3913/2013
- 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 ad **Euro 888,16**. L'importo preventivato è da intendersi comprensivi degli accessori di legge, delle relative spese generali e delle spese sostenute 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 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.

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano - Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

e-mail: esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it - P.IVA 04663630962

*

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 in data 18.3.18

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

LOTTO 6

Piena proprietà

Milano (MI) Via delle Forze Armate, 336 Abitazione scheda n. 4152 del 1971- fg. 415, mapp. 474 sub. 702

Dalla relazione di stima redatta dall'esperto nominato dal Tribunale – pubblicata sul sito internet www.tribunale.milano.it unitamente all'ordinanza di vendita – si evincono le seguenti descrizioni e dichiarazioni che si riportano:

“unità immobiliare di un locale e servizi al piano quinto (6° fuori terra) con annesso un vano di cantina posto al piano sottosuolo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 44,00 circa.

Dati catastali:

Abitazione: scheda catastale 4152 del 1971, Via Delle Forze Armate 329, interno 26, piano 5-S1

Coerenze dell'abitazione da nord come da atto: Enti comuni, cortile comune, altra proprietà (int. 27) su due lati.

Coerenze della cantina da nord come da atto: Corridoio comune, cortile comune, cantina altra proprietà (int. n. 20), cantina altra proprietà (int. n. 17).

Come riportato al punto Premesse della perizia, “*alla data del sopralluogo (07.05.2015) l'immobile in oggetto, con n. di interno 26, è risultato essere altro immobile rispetto a quello rappresentato nella scheda catastale indicante il sub. 26 (erroneamente associata in catasto all'immobile in oggetto) ed in possesso della scrivente.*

L'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale n. 4152 del 1971, successivamente reperita (come esposto nelle premesse) dalla scrivente presso l'Archivio Cartaceo Storico del Catasto di Milano. L'immobile ha assunto il sub. 702 a seguito di fusione e frazionamento dei subb. 27 e 28; tuttavia la scheda relativa all'immobile in oggetto non è mai

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano - Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

e-mail: esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it - P.IVA 04663630962

stata elaborata e la visura risulta priva di classe e consistenza ed ancora intestata alla precedente proprietà"

Si precisa che, a cura del creditore precedente, sono stati eseguiti gli aggiornamenti catastali suggeriti dall'esperto con conseguente superamento di quanto segnalato.

*

Conformità catastale

il perito estimatore dichiara che

"alla data del sopralluogo (07.05.2015) l'immobile in oggetto, con n. di interno 26, è risultato essere altro immobile rispetto a quello rappresentato nella scheda catastale indicante il sub. 26 (erroneamente associata in catasto all'immobile in oggetto) ed in possesso della scrivente.

L'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale n. 4152 del 1971, successivamente reperita (come esposto nelle premesse) dalla scrivente presso l'Archivio Cartaceo Storico del Catasto di Milano. L'immobile ha assunto il sub. 702 a seguito di fusione e frazionamento dei subb. 27 e 28; tuttavia la scheda relativa all'immobile in oggetto non è mai stata elaborata e la visura risulta priva di classe e consistenza ed ancora intestata alla precedente proprietà"

Si precisa che a cura del creditore precedente sono stati eseguiti gli aggiornamenti catastali suggeriti dall'esperto.

*

Conformità edilizia/ urbanistica

il perito estimatore dichiara che "Alla data del sopralluogo (07.05.2015) l'immobile in oggetto, è risultato corrispondente alla scheda catastale n. 4152 del 1971, a meno della seguente modesta modifica:

- ribassamento della soletta nel disimpegno del bagno per formazione di piccolo ripostiglio in quota.

Per quanto riguarda l'identificazione al NCEU si rimanda a quanto riportato

Per la modesta difformità riscontrata nell'abitazione, (creazione di rip. in quota), l'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione della stessa, mediante la presentazione di una CIAL a Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133) - Art. 17. Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia, con oblazione fissa di Euro 1.000,00.

Successivamente andrà prodotto relativo aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 2.500,00

*

Pratiche edilizie:

il perito estimatore dichiara che

- ◆ Licenza per Opere Edilizie N. 1159, Atti 237361/24356/1966, del 09/06/1967, rilasciata per lavori di: " *costruzione fabbricato di otto piani fuori terra ad uso di abitazione e salone ad esposizione a piano terra*".
 - ◆ Licenza per Opere Edilizie N. 1452, Atti 205802/3880/1967, del 03/06/1968, per lavori di :costruzione balconi sulla facciata verso nord a variante delle opere autorizzate il 09/06/1967;
 - ◆ Relazione di Terza Visita del 21.05.1969;
- ❖ Per il fabbricato non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità; vedasi foglio di osservazione della Relazione di terza visita.

AVV. CRISTINA REINA

Corso XXII Marzo n. 4, 20135 Milano - Tel. 02.5516225 - Fax 02.55182874

e-mail: esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it - P.IVA 04663630962

Successivamente, per la porzione immobiliare di cui alla presente relazione, si riporta inoltre che gli Uffici preposti hanno rinvenuto una Domanda di sanatoria in data 01/04/1986 prot. n. 129502 per il seguente abuso: cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio ed esecuzione di modifiche interne.

Detta domanda tuttavia non ha avuto alcun seguito, per mancanza di requisiti (come anche confermato alla scrivente dall'esecutato)

*

Spese condominiali:

il perito estimatore dichiara che le spese medie annue ammontano a circa € 1.600,00

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore 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, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

*

Stato occupativo:

SIVAG SPA è stata nominata custode giudiziario

L'appartamento è risultato, al momento del sopralluogo, disabitato da tempo ed utilizzato dal debitore ormai unicamente come archivio e deposito di documentazione cartacea accumulata negli anni della sua attività lavorativa

*

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

www.tribunale.milano.it sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia

Si precisa che è stato nominato custode giudiziario S.I.V.A.G. SPA con sede in Redecesio di Segrate Via Milano n. 10 tel 02.26952007 – 02.58011847 email per visite: immobiliare@sivag.com

Milano, 22.3.2018

Avv. Cristina Reina