



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 1341/2016

AVVISO DI VENDITA ALL'ASTA SENZA INCANTO

TELEMATICA ASINCRONA ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015

**DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI: "IN MILANO VIA MEINA (MELCHIORRE GIOIA) 6
UFFICIO MQ 95 AL PIANO RIALZATO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO"**

LOTTO UNICO

NATURA E QUOTA DEL DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: intera piena proprietà di 1/1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'APPARTAMENTO: Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 709; Piano T, Zona Censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 92 mq, Rendita € 2.233,68.

Coerenze: cortile comune (lato Via Meina), guardiola portineria, pianerottolo d'ingresso, locale portineria, cortile comune (retro), stabile di Via Meina n. 4 (mapp. 202).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA CANTINA: Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 35; Piano S1, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 2 mq, Superficie Catastale 3 mq., Rendita € 5,06.

Coerenze: altro vano di cantina, corridoio comune di accesso, altro vano di cantina, vano scala.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA: atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Averoldi, Notaio in Monza, Repertorio n. 86509 Raccolta n. 21026 del 14.09.2001, registrato a Monza il 28.09.2001 al n. 5096 Serie 2V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 19.09.2001 al Reg. Gen. n. 58875 e Reg. Part. n. 41013

MENZIONI URBANISTICHE: le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, risalgono anteriormente al 1° settembre 1967. La pratica edilizia di cui alla comunicazione n. 1796 PG 429309/1986 del 19.12.1986 risultata essere irreperibile.

STATO OCCUPATIVO APPARTAMENTO: occupato con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza al 30/06/2023; canone di locazione annuo € 7.800,00; deposito cauzionale di € 1300,00 che presumibilmente l'aggiudicatario dovrà versare all'attuale occupante ricorrendone i presupposti di legge.

STATO OCCUPATIVO CANTINA: libero per la procedura, di fatto occupato (*sine titulo*) da terzi;

SPESE CONDOMINIALI ORDinarie ANNUE: € 3.396,85

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE PRO-TEMPORE: Dott. Andrea Bonicalzi c/o BSGM re S.a.s. - Via Oldofredi n. 41 Milano - Tel. 02 97382503 - Fax 02 67380191- e-mail: studio@bsgm.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli indicate nella perizia di stima a cui si fa rinvio e di cui sarà ordinata la restrizione a cura e spese della procedura

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Luca Salati

PRENOTAZIONE VISITA: tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione (ricercabile valorizzando i campi numero e anno procedura), raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Non saranno accettate richieste telefoniche o a mezzo email.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Avv. Luca Salati

SITO WEB DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: <https://www.astegiudiziarie.it/Home/Network>

Il delegato alla vendita Avv. Luca Salati, con studio in Milano, Viale Premuda 23

- visto l'ordinanza di vendita e la delega in essa contenuta;

- vista la perizia depositata in atti;

- visti gli artt. 591bis e 570 cpc;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio - AD ECCEZIONE DELLA CELEBRAZIONE DELL'ASTA TELEMATICA - ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili sopra descritti con le modalità e le condizioni indicate nell'ordinanza di vendita a cui si fa rinvio e di cui si riportano quanto segue.

La vendita avrà luogo in unico lotto il giorno 14 GIUGNO 2021 ORE 09:00 in modalità telematica al PREZZO BASE EURO 142.000,00# - OFFERTA MINIMA EURO 106.500,00#

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in modalità telematica entro le ore 13.00 del giorno precedente la data dell'asta tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti e andrà inviata, sottoscritta digitalmente in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla **"PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE N. 1341/2016" IBAN IT3010569601613000013099X94** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

g) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

h) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

Entro e non oltre il termine di giorni 120 dal giorno dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà provvedere al versamento di quanto segue: il saldo del prezzo di acquisto (parte del saldo prezzo dovrà essere versato direttamente al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B. secondo le istruzioni che il delegato impartirà all'aggiudicatario);

la quota a suo carico (pari al 50%) del compenso professionale e spese vive relativi alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (pari a circa € 750,00 lordi per vendite sino a € 100.000,00 - € 1.200,00 lordi per vendite da 100.001,00 a € 500.000,00 ed € 1.500,00 lordi per vendite oltre € 500.001,00 salvo diversa liquidazione del Giudice);

le spese di trasferimento dell'immobile aggiudicato per l'esecuzione delle formalità di registrazione (imposta di registro) pari al 2% (prima casa, ricorrendone i presupposti) o al 9% (seconda casa) del prezzo di aggiudicazione o del cd "prezzo valore" (rendita catastale rivalutata) e quelle di trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (imposte ipotecarie e catastali) pari a € 100,00, sulla scorta delle dichiarazioni fiscali che l'aggiudicatario dovrà far avere al delegato in duplice copia al più tardi in occasione del saldo prezzo, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale differenza rispetto alla liquidazione che sarà effettuata dall'Agenzia delle Entrate; si precisa al riguardo che non sono ammesse rettifiche del decreto di trasferimento una volta pubblicato; si avvisa che in mancanza di consegna delle apposite dichiarazioni fiscali le spese di trasferimento saranno calcolate nella misura del 9% del prezzo di aggiudicazione quanto alla imposta di registro oltre euro 100,00 per le imposte ipotecarie e catastale. Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto IVA, a discrezione di quest'ultimo, potrà essere applicata l'IVA fino all'aliquota del 22%. E' onere dell'offerente informarsi prima del deposito dell'offerta, circa il regime fiscale impositivo che sarà applicato alla vendita all'asta dei beni pignorati indicati nel presente avviso di vendita. Il conteggio delle somme dovute a titolo di imposte di trasferimento è soggetto alla definitiva liquidazione da parte dell'Ag. delle Entrate e solo tale liquidazione è da ritenersi vincolante con la conseguenza che un eventuale richiesta da parte del delegato inferiore a quella successivamente determinata dall'Ag. delle entrate non potrà essere invocata dall'aggiudicatario per esimersi dal versamento della differenza dovuta.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario (con indicazione dell'iban e della causale), avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione per iscritto al professionista delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo, indicando gli estremi dell'atto di mutuo.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà dei luoghi ed enti comuni ai sensi del Codice Civile e dell'eventuale regolamento condominiale allorché l'immobile oggetto di trasferimento si trovi in un condominio. Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, fatta salva l'espressa previsione di maggior oneri contenuta nel regolamento condominiale, che se non acquisito dal perito dovrà essere richiesto direttamente all'amministratore di condominio, si applica l'art. 63 IV comma, disp. att. c.c. ai sensi del quale: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 V comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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, ad 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.

Si avverte che l'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è irrevocabile per 120 giorni e pertanto in caso di sospensione o rinvio dell'esperimento di vendita, la cauzione sarà trattenuta per 120 giorni.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per informazioni chiamare l'Avv. Luca Salati al n. tel. 0289072725 o scrivere all'indirizzo di posta elettronica astalex@outlook.it.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice, alla perizia di stima e ai suoi allegati.

Il presente avviso di vendita, la ordinanza di delega, la perizia, le foto e la planimetria saranno pubblicati sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti internet e nei termini indicati nell'ordinanza di vendita.

Eventuali documenti indicati come allegati alla perizia, ma non pubblicati, potranno essere richiesti al Delegato.

Il deposito del presente atto nel fascicolo telematico della procedura sopra emarginata, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato non costituito col proprio difensore e che non avesse eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 II co. cpc.

Milano, 01/03/2021

Il delegato alla vendita
Avv. Luca Salati