

Avv. Cristina Reina



Studio Legale Reina

20143 Milano, Viale Liguria n. 49

☎ esecuzioni 351.5426316 – email: esecuzioni@studiolegalereina.it

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 1322/2018

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: Astalegale.net spa con il sito www.spazioaste.it

Referente della procedura: Avv. Cristina Reina

*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Ciocca del 20.2.2024

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 12.06.2024 alle ore 11.30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di euro 110.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 82.500,00**(non saranno considerate valide offerte inferiori a questo importo)

In caso di gara, le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 2.000**

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 1322/2018" intrattenuto presso Banca Galileo SpA con le seguenti coordinate IBAN IT91H0326701600000100000706 con causale "cauzione asta".

3) Modalità di presentazione dell'offerta:

Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare **l'offerta di acquisto** telematica irrevocabile, così come indicato alla lettera "E e seguenti" del paragrafo denominato "**CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**" dell'ordinanza di vendita del GE pubblicata unitamente al presente avviso che si intende qui integralmente ritrascritta anche per le regole generali di gestione delle operazioni di vendita.

I tutorial per la compilazione sono visionabili al link: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>

*

Con riferimento al bonifico per il versamento della cauzione ivi disciplinato, questo dovrà essere disposto in tempo utile perché all'apertura delle buste la somma risulti già accreditata come valuta sul conto della procedura; l'offerta verrà esclusa in caso di impossibilità per il delegato, anche solo per ragioni di malfunzionamento dei sistemi informatici o ritardi nelle procedure dei flussi bancari, di accertare, all'avvio della verifica delle offerte, l'avvenuto accredito del bonifico.

*

Il deposito dell'offerta presume la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega di vendita (e ulteriori possibili integrazioni) e della documentazione pubblicata sul portale delle vendite pubbliche o resa disponibile su richiesta al delegato.

*

4) **L'apertura e la verifica delle offerte telematiche** pervenute e, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. e delle indicazioni del GE contenute nell'ordinanza di vendita già richiamata **avverranno in data 12.06.2024 alle ore 11.30**, esclusivamente tramite contestuale

collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche sopra indicato, unico canale per le comunicazioni durante le operazioni d'asta.

Il mancato collegamento da parte di uno o più offerenti per qualsiasi causa, anche tecnica, non costituirà motivo di interruzione né sospensione delle procedure di vendita e di aggiudicazione

*

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

*

5) **L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, dovrà far accreditare** mediante bonifico bancario secondo le indicazioni ricevute dal delegato:

- **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.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà trattenuta per l'ipotesi di mancato pagamento del saldo prezzo nei termini

- **le spese** di trasferimento che verranno indicate in base alla tipologia di acquisto.

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

- **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 preventivabile, salvo conguaglio per tasse ipotecarie ove richieste, in € 888,16 - in caso di aggiudicazione fino ad euro 100.000 - in € 1.237,08 - in caso di aggiudicazione fra euro 100.000,00 ed euro 500.000,00 - in € 1.586,00 - in caso di aggiudicazione oltre euro 500.000,00 -. La somma indicata è da intendersi comprensiva degli accessori di legge, spese generali e spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

*

6) **Entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario** che ne fosse stato privo al momento della presentazione dell'offerta dovrà richiedere l'attribuzione del codice fiscale italiano e produrne copia al più tardi al momento del saldo del prezzo.

Entro il medesimo termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà consegnare presso lo studio del delegato la prova dei pagamenti di cui sopra, i documenti di cui alla lettera J dell'ordinanza di delega di vendita, nonché la documentazione attestante il suo stato civile e l'eventuale suo regime patrimoniale e, se straniero, copia del premezzo di soggiorno in corso di validità.

In caso di documentazione formata all'estero, la stessa dovrà essere prodotta previa legalizzazione e debitamente tradotta

*

Al più tardi al momento del saldo del prezzo, **l'aggiudicatario dovrà rilasciare al delegato la dichiarazione circa le sue intenzioni in merito alla liberazione del bene** precisando se intende richiedere che sia effettuata a cura e spese della procedura o se intende rinunciarvi

§

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima pubblicati unitamente all'ordinanza di vendita sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it nonché sui siti di pubblicità indicati dal Giudice risultano le seguenti informazioni:

Piena proprietà

Comune di Milano Via Filippo Abbiati 5– appartamento con cantina pertinenziale

Appartamento al piano 3 con cantina pertinenziale costituito da ingresso diretto sul locale pranzo/soggiorno con zona cottura a vista, veranda finestrata, disimpegno/corridoio, bagno finestrato, camera letto doppia, n.

1 piccolo ripostiglio in quota, n. 1 piccolo ripostiglio ricavato tra disimpegno/corridoio e camera letto.

L'immobile è dotato di pertinenza vano cantina al piano interrato

Dati catastali: Fog. 337, Mapp. 93, Sub 40, Cat. A/4, Z.C. 2, Piano 3° - S1 scala G, Classe 2, Consistenza vani 4, Superficie mq 51, R.C. € 289,22;

Coerenze appartamento: a Nord-Est cortile comune; a Sud-Est unità immobiliare di altra proprietà, a Sud-Ovest unità immobiliare di altra proprietà e vano scala comune, a Nord-Ovest vano scala comune e cortile comune;

Coerenze vano cantina: a Nord-Est corridoio comune cantine, a Sud-Est vano cantina di altra proprietà, a Sud-Ovest vano cantina di altra proprietà, a Nord-Ovest vano cantina di altra proprietà e corridoio comune cantine;

Il perito segnala che nella vigente planimetria catastale il numero di Mappale riportato è il 94, invece del n. di Mappale 93, come risulta dalla visura storica per immobile e dall'estratto di Mappa.

L'aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà compiere quanto necessario per la rettifica o variazione dell'identificazione catastale con l'esatto mappale 93 (e non l'errato 94)

*

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.

*

Conformità urbanistica – catastale - edilizia:

Si rimanda alla lettura della perizia di stima depositata dall'esperto stimatore.

Si riporta una sintesi

"L'edificio dove è compreso il bene pignorato, è stato edificato ante 01/09/1967; Il complesso edilizio dove è inserito il bene esecutato, è stato realizzato dall'I.A.C.P. M. (Istituto Autonomo Case Popolari Milano) in forza di Licenza per Opere Edilizie del 26/06/1941 n. 44 atti n. 97247/18252/41, con relative Tavole di progetto abilitate e successiva Licenza di Occupazione del 21/03/1953 n. 414, atti n. 171834/36596/1952 (ved. all. n. 5). In data 12/07/1989 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1694 del 12/07/1989, atti 042265/15972/86, a seguito di presentazione di domanda di Condo Edilizio (ved. all. n. 6). Il Condo Edilizio ha riguardato esclusivamente la formazione della veranda, come riportato nella Concessione Edilizia in Sanatoria di cui sopra. Dal confronto degli atti abilitativi sopra riportati con lo stato di fatto del bene esecutato, lo scrivente ha accertato le seguenti difformità:

- *E' stata demolita l'originaria quinta di muro divisorio tra locale pranzo/soggiorno e zona cottura;*
- *E' stata demolita l'originaria finestra della zona cottura che dava sull'originario balcone ora diventato veranda a seguito di Condo Edilizio, sopra esposto, e creato un vano con accesso diretto dalla zona cottura alla zona veranda;*
- *E' stata demolita l'originaria porta/finestra, con relative spallette, che permetteva l'accesso dal pranzo/soggiorno all'originario balcone, ora veranda. Attualmente l'accesso dal pranzo/soggiorno alla veranda avviene direttamente;*
- *E' stata demolita la porta, con relative spallette, che separava originariamente il disimpegno/corridoio dal locale pranzo/soggiorno. Attualmente l'accesso da pranzo/ soggiorno al disimpegno/corridoio avviene direttamente;*
- *E' stato realizzato un piccolo ripostiglio tra il disimpegno/corridoio e la camera letto, mediante elevazione di una quinta di muro, e relativa chiusura con piccolo serramento in legno;*
- *E' stato realizzato, sopra il vano porta della camera letto, un piccolo ripostiglio in quota in legno con apertura a doppio battente verso la camera letto;*

Le difformità sopra esposte, potrebbero essere sanate dall'eventuale aggiudicatario, mediante appropriata pratica edilizia in sanatoria, attualmente CILA in sanatoria, previa verifica presso il SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Milano, il cui costo è di € 1.000,00. Vanno tenuti presente i costi professionali del tecnico che appronterà la pratica in sanatoria. Costi che possono essere esposti nella presente relazione, a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

L'eventuale aggiudicatario, oltre ad approntare la pratica edilizia in sanatoria dovrà eseguire l'aggiornamento della vigente planimetria catastale, mediante presentazione di nuova planimetria (DOCFA) che riporti lo stato di fatto dell'immobile. **Inoltre nella nuova planimetria va indicato il n. corretto di Mappale (93 anziché 94 come risulta nella vigente planimetria).** Si fa presente che sulla base delle recenti disposizioni dell'Agenzia dell'Entrate, la pertinenza vano cantina, dovrà essere presentate in Catasto con planimetria propria (DOCFA). Pertanto si dovranno approntare complessivamente n. 2 planimetrie (n. 2 DOCFA). Il costo dei diritti di Catasto per la presentazione dei DOCFA è pari a € 50,00, cad. per complessivi € 100,00; oltre ai costi professionali del tecnico che eseguirà l'aggiornamento catastale, costi che si possono quantificare, sulla base degli onorari attualmente applicati, per un immobile di questa tipologia avente, tra € 800,00/900,00, oltre accessori di legge

*

Spese condominiali:

il Giudice dell'esecuzione, in assenza di quantificazione esatta, ha quantificato in € 2.500,00 le spese del biennio.

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.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire dall'amministratore di Condominio 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 del decreto di trasferimento nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

*

Stato occupativo: l'immobile è occupato dai debitori.

La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 cpc o della norma pro tempore vigente. 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; 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: esecuzioni@studiolegalereina.it

Milano, 03.04.2024

Avv. Cristina Reina