



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 235/2021

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA www.astetelematiche.it

Referente della procedura: Avv. Cristina Reina

*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott.ssa Boniolo del 17.1.2024
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 08.05.2024 alle ore 9.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di euro 60.000,00

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 45.000,00** (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 € **1.000**

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 235/2021" intrattenuto presso Banca Galileo SpA con le seguenti coordinate IBAN : IT 32 Q 03267 01600 000100000670 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 8 maggio 2024, alle ore 9.00**, 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:

oggetto di vendita è il DIRITTO DI SUPERFICIE PER 99 ANNI (dal 06/10/1982)

Comune di 20060 VIGNATE (MI)– via Enrico fermi n. 68 - appartamento

Unità immobiliare al piano terreno costituita da un vano giorno con angolo cottura oltre camera da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno, comunicante a mezzo di scala interna, accessibile direttamente anche dall'esterno con il piano seminterrato, ove sono presenti due vani.

Dati catastali foglio 2 particella 259 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FER-MI n. 68, piano: T-S1

Coerenze (da Nord in senso orario) del piano terreno: parte comune, proprietà di terzi, parte comune, proprietà di terzi; del piano interrato: parte comune, proprietà di terzi su tre lati.

Il perito stimatore, per quanto riguarda il diritto di superficie precisa che era proprietario il “**Comune di Vignate** C.F. 83504710159 per la quota di 1/1 della proprietà dell'area, in forza di Convenzione (dal 06/10/1982), con atto stipulato il **06/10/1982** a firma di Fausto Biotti notaio in Pandino ai nn. 34492/5116 di repertorio, trascritto il 25/10/1982 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circostrizione di Milano 2 ai nn. 56963/45168. Il titolo è riferito al terreno su quale è stato poi edificato il complesso immobiliare cui appartiene l'unità qui stimata. Con scrittura privata autenticata dal notaio Fausto Biotti in data 02/02/1983 rep. 36148 e trascritta in data 22/02/1983 ai nn. 10815/9162 si dichiarava efficace la **cessione del diritto di superficie** essendosi verificata l'acquisizione dell'area da parte del comune di Vignate e veniva rettificato l'errore materiale nella descrizione dell'area ceduta;”

*

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.

*

Verifiche urbanistiche – catastali - edilizie

Richiamando il contenuto più esaustivo della perizia di stima, si riportano in sintesi i dati esposti dall'esperto:
“La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta all'inizio degli anni '80.
L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie:

Concessione edilizia N. 858/1982 e successive varianti, per lavori di costruzione di complesso immobiliare, rilasciata il 26/07/1982 con il n. 858 di protocollo.

Successive varianti del 16/05/1983 n. 858/a e 13/12/1984 n. 858/3

Concessione edilizia N. 859/a e successive varianti, per lavori di frazionamento e cambio destinazione d'uso, rilasciata il 18/10/1983 con il n. 859/a di protocollo

Concessione edilizia N. 858/a e successive varianti, per lavori di frazionamento e cambio destinazione d'uso, rilasciata il 01/10/1984 con il n. 858/a di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 72/85 e successive varianti, per lavori di frazionamento e cambio destinazione d'uso, rilasciata il 27/06/1985 con il n. 72/85 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 24/86 e 26/86, per lavori di frazionamento e cambio destinazione d'uso, rilasciata il 15/04/1986 con il n. 24/86 e 26/86 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. 4777 prot. e successive varianti, per lavori di intervento di radicale ristrutturazione, presentata il 21/03/2005 con il n. 4777 prot. di protocollo.

Variante del 27/09/2005 prot. 15015 e del 27/02/2006 prot. 3261, comunicazione di fine lavori del 12/05/2006

Per quanto concerne il certificato di agibilità l'Amministratore del Condominio riferisce che nel 1990 il Comune di Vignate concesse in deroga la facoltà di richiesta per singolo condomino e non cumulativa

7.2. Conformità edilizia:

nell'unità immobiliare sono state rilevate le seguenti difformità, di fatto corrispondenti a quelle individuate sulla scheda catastale: il soggiorno è comunicante con la scala a mezzo di una porta non rappresentata sulla planimetria, inoltre al piano interrato è presente una tramezza che ha suddiviso l'originario unico vano in due locali distinti e non è presente il ripostiglio sottoscala in quanto la scala è di tipo prefabbricato e non è dotata di tavolato laterale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di C.I.L.A. a sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: * costi tecnici e di sanatoria: €. 3.000,00

7.3. Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla planimetria catastale non è rappresentata la porta tra sala e vano scala, al piano interrato vi sono due locali contro l'unico vano rappresentato sulla tavola grafica e non vi è il sottoscala; oltre a ciò le coerenze del piano terreno indicano parti comuni tre

lati mentre in realtà sui due lati opposti sono presenti unità di terzi, inoltre l'altezza del piano terreno viene indicata in 350 cm mentre l'altezza effettiva è di circa 300 cm.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFI per modifiche interne ed esatta rappresentazione grafica.

Si segnala inoltre che l'intestatario del diritto di proprietà dell'area riportato sulla visura catastale non è corretto essendo titolare il Comune di Vignate

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: * costi tecnici e diritti catastali: € 700,00”

Quanto alla regolarità urbanistica edilizia e catastale di quanto posto in vendita si richiamano nel presente avviso le indicazioni rese 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

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito, se del caso anche previa rimessione in pristino.

*

Spese condominiali:

il perito estimatore ha indicato quanto segue:

“Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 1.200,00

Spese condominiali insolute relative al Condominio € 5.472,32 e relative al Supercondominio € 7.845,17, il tutto per complessivi € 13.317,49 di cui € 4.319,93 relative all'ultimo biennio (al 31/12/2022), salvo conguaglio a fine gestione”.

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 libero e nella disponibilità del custode. Sono presenti arredi e beni mobili di modesto valore

Si segnala 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 “...premesse 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

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

Milano, 24.1.2024

Avv. Cristina Reina