



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 389/2023

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: NOTARTEL SPA (<https://astepubbliche.notariato.it/>)

Referente della procedura: Avv. Greta Gardoni

*

Il delegato alla vendita avv. Greta Gardoni,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca del 29.02.2024;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 20.06.2024 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 334.800,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 251.100,00** (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 **€ 5.000,00**

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 389/2023 intrattenuto presso Banca Popolare di Sondrio con le seguenti coordinate IBAN IT96 V056 9601 6130 0001 5701 X77.

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 "A 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.

*

3) **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 20.06.2024, 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

*

4) **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.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

*

5) **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:

LOTTO UNICO - Piena proprietà

Unità immobiliare sita in **Comune di Milano (MI) via Settimo Milanese n. 25**, appartamento su due livelli oltre a vano cantina, a n. 1 box e a n. 2 posti auto.

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Settimo Milanese n. 25, nell'edificio "A", costituita da un appartamento su due livelli, così composta: al piano terra un locale, cucina, bagno, portico (ora chiuso da muratura e serramenti) e cortile/giardino di pertinenza; al piano 1° tre locali, ripostiglio e bagno oltre ad un vano cantina al piano interrato.

Dati identificativi: foglio 408, particella 3, subalterno 709, cat. A/3, classe 5, consistenza 7 vani, indirizzo: Milano, via Settimo Milanese n. 25 - Edificio A - piano S1-T- 1°, rendita € 1.102,64.

Coerenze dell'appartamento:

Piano terra: altra unità immobiliare di proprietà di terzi sub. 708, cortile comune sub 701 su tre lati;

Piano primo: altra unità immobiliare di proprietà di terzi sub. 708, prospetto su giardino di pertinenza, portico di proprietà, prospetto su giardino di pertinenza;

Della cantina: corsello comune sub. 701, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (cantina) sub. 708, corridoio comune d'accesso ente comune sub. 701; altra unità immobiliare di proprietà di terzi (cantina) sub. 707, spazio comune /vano scala ente comune sub. 701.

CORPO B

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Settimo Milanese n. 25, composta da un box al piano interrato; Altezza di cm 233 circa.

Dati identificativi: foglio 408, particella 3, subalterno 818, cat. C/6, classe 8, consistenza mq 16, superficie mq 17, indirizzo: Milano, via Settimo Milanese n. 25 piano S1, rendita € 109,08.

Coerenze del box: mappale 74, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (box) sub 819, enti comuni (corsello di manovra) sub 701, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (box) sub 817.

CORPO C

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Settimo Milanese n. 25, composto da un posto auto doppio al piano terra.

Dati identificativi: foglio 408, particella 3, subalterno 860, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 28, indirizzo: Milano, via Settimo Milanese n. 25, piano T, rendita € 75,20.

Coerenze del posto auto doppio: altra unità immobiliare di proprietà di terzi (posto auto) sub 861; area di manovra enti comuni sub 701; altra unità immobiliare di proprietà di terzi (posto auto) sub 859, mappale 60.

CORPO D

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Settimo Milanese n. 25, composta da un posto auto al piano terra - unità

afferente realizzata su area di corte.

Dati identificativi: foglio 408, particella 3, subalterno 896, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 15, indirizzo: Milano, via Settimo Milanese n. 25 piano T, rendita € 40,28.

Coerenze del posto auto: enti comuni sub 701 su due lati; area di manovra enti comuni sub 701; altra unità immobiliare di proprietà di terzi (posto auto) sub 895.

*

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.

*

Pratiche edilizie e conformità:

Si rimanda a quanto indicato a pag. 15 e ss. della perizia di stima.

*

Spese condominiali:

Si rimanda a quanto indicato a pag. 14 e ss. della perizia di stima.

Altresì si evidenzia quanto riportato dal perito: “Rendo noto che, durante il sopralluogo nell'unità immobiliare abitativa CORPO A sono state rilevate problematiche relative al rigurgito della fognatura (come testimoniato dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, il pavimento del piano terra era quasi totalmente ricoperto dagli escrementi usciti dal vaso/water a causa del rigurgito dalla fognatura).

Nella visura degli atti edilizi ho trovato “l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/1990 datato 30/05/2012” in cui per le irregolarità riscontrate, a seguito di sopralluogo dei tecnici comunali, negli impianti tecnici che risultano mancanti di allacciamenti tra cui anche alla fognatura pubblica non viene rilasciata l'agibilità”. Nella documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali, non ho trovato alcuna documentazione successiva che indichi tali regolarizzazioni.”. Si precisa che il Custode ha provveduto alla pulizia dello stato dei luoghi e che, successivamente a tale attività, non vi sono stati ulteriori rigurgiti della fognatura.

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 pertanto 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:

Gli immobili sono liberi e il custode è nella disponibilità delle chiavi di accesso.

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 “...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 – custode.

Milano, 04.04.2024

Avv. Greta Gardoni