

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. 2182/2016

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: Edicom Servizi srl www.doauction.it

Referente della procedura: Avv. Cristina Reina

*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Trentini del 5.5.2022;

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 16.11.2022 alle ore 15,30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di euro 955.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 716.250,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a questo importo)

Il prezzo di aggiudicazione sarà soggetto a IVA poiché la società debitrice ha dichiarato di voler esercitare l'opzione.

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 RGE2182/2016" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT98 K053 8501 6000 0000 0003 231.

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 16.11.2022, alle ore 15.30**, 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 e all'opzione IVA esercitata dalla società esecutata.

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 premesso 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, ove necessario, 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

INFORMAZIONI IMPORTANTI

Si rimanda all'attenta lettura della perizia di stima che deve intendersi qui ritrascritta e della quale, nel

presente avviso, si riporta uno stralcio.

Dalla relazione di stima – pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it unitamente all’ordinanza di vendita – risultano le seguenti informazioni.

Piena proprietà

In Comune di (20156) Milano via Lambruschini n. 34

Complesso immobiliare costituito da unità immobiliari con destinazione catastale A/3, C/2 e C/3 site ai piani seminterrato, terreno, primo, secondo e terzo (sottotetto) suddivisi nei corpi di fabbrica A-B-C individuati in perizia nell’immagine che si riporta per uniformità di consultazione

Schema di sintesi di “ripartizione” del complesso immobiliare pignorato
Ortofoto con inquadramento della suddivisione in “corpi” di cui al presente elaborato



CORPO DI FABBRICA – A -

1.3.1 dati identificativi: fg. 93 part. 142 sub. 702 Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 39 m², Totale escluse aree scoperte 38 m², Rendita € 342,15. Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T

Coerenze: cortile mappale 142, altra U.I.U., parti comuni (vano scala), cortile mappale 142

- 1.3.2 dati identificativi: fg. 93 part. 142 sub. 703 Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 39 m2, Totale escluse aree scoperte 39 m2, Rendita € 342,15. Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T
Coerenze: cortile mappale 142, altra U.I.U., cortile mappale 142, parti comuni (vano scala)
- 1.3.3 dati identificativi: fg. 93 part. 142 sub. 704 Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 39 m2, Totale escluse aree scoperte 39 m2, Rendita € 342,15. Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano 1
Coerenze (da nord in senso orario): affaccio su cortile mappale 142, altra U.I.U., parti comuni (vano scala), affaccio su cortile mappale 142, cortile mappale 142
- 1.3.4 dati identificativi: fg. 93 part. 142 sub. 705 Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 38 m2, Totale escluse aree scoperte 38 m2, Rendita € 342,15 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano 1
Coerenze: affaccio su cortile mappale 142, altra U.I.U., affaccio su cortile mappale 142, parti comuni (vano scala), altra U.I.U.
- 1.3.5 1.3.5 dati identificativi: fg. 93 part. 142 sub. 706 Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 38 m2, Totale escluse aree scoperte 38 m2, Rendita € 342,15 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano 2
Coerenze: affaccio su cortile mappale 142, altra U.I.U., parti comuni (vano scala), affaccio su cortile mappale 142, cortile mappale 142
- 1.3.6 dati identificativi: fg. 93 part. 142 sub. 707 Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 38 m2, Totale escluse aree scoperte 38 m2, Rendita € 342,15 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano 2
Coerenze: affaccio su cortile mappale 142, altra U.I.U., affaccio su cortile mappale 142, parti comuni (vano scala), altra U.I.U.
- 1.3.7 dati identificativi: fg. 93 part. 142 sub. 708 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 29 m2, Superficie Catastale Totale 36 m2, Rendita € 62,90 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano 3
Coerenze: cortile mappale 142, altra U.I.U., parti comuni (vano scala), cortile mappale 142, cortile mappale 142
- 1.3.8 dati identificativi: fg. 93 part. 142 sub. 709 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 29 m2, Superficie Catastale Totale 37 m2, Rendita € 62,90 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano 3
Coerenze: cortile mappale 142, altra U.I.U., cortile mappale 142, altra U.I.U.
- 1.3.9 dati identificativi: fg. 93 part. 142 sub. 710 dati classamento: Categoria area urbana, Consistenza 280 m2, Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T
Coerenze: mappale 141, mappale 124, mappale 147, via Lambruschini, mappale 141
- 1.3.10 dati identificativi: fg. 93 part. 142 sub. 711 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 4 m2, Superficie Catastale Totale 7 m2, Rendita € 8,68 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano S1
Coerenze altra U.I.U., parti comuni (vano scala), terrapieno, terrapieno
- 1.3.11 dati identificativi: fg. 93 part. 142 sub. 712 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 4 m2, Superficie Catastale Totale 5 m2, Rendita € 8,68 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano S1
Coerenze: parti comuni, parti comuni (vano scala), altra U.I.U., terrapieno

CORPO DI FABBRICA – B -

- 1.3.12 dati identificativi: fg. 93 part. 141 sub. 704 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 22 m2, Superficie Catastale Totale 29 m2, Rendita € 47,72 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T
Coerenze altra U.I.U., altra U.I.U. (cortile mappale 142), via Lambruschini, altra U.I.U.

- 1.3.13 dati identificativi: fg. 93 part. 141 sub. 705 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 20 m2, Superficie Catastale Totale 24 m2, Rendita € 43,38 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T
Coerenze: altra U.I.U., altra U.I.U. (cortile mappale 142), altra U.I.U., altra U.I.U.
- 1.3.14 dati identificativi: fg. 93 part. 141 sub. 706 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 23 m2, Superficie Catastale Totale 27 m2, Rendita € 49,89 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T
Coerenze altra U.I.U., altra U.I.U. (cortile mappale 142), altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U.
- 1.3.15 dati identificativi: fg. 93 part. 141 sub. 707 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 28 m2, Superficie Catastale Totale 32 m2, Rendita € 60,74 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T
Coerenze: altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U. (cortile mappale 142), altra U.I.U.

CORPO DI FABBRICA – C -

- 1.3.16 dati identificativi: fg. 93 part. 147 sub. 701 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 24 m2, Superficie Catastale Totale 31 m2, Rendita € 52,06 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano S1
Coerenze: altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U. (cortile mappale 142), altra U.I.U.
- 1.3.17 dati identificativi: fg. 93 part. 147 sub. 702 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 31 m2, Superficie Catastale Totale 37 m2, Rendita € 67,24 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano S1
Coerenze: altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U. (cortile mappale 142)
- 1.3.18 dati identificativi: fg. 93 part. 147 sub. 703 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 28 m2, Superficie Catastale Totale 34 m2, Rendita € 60,74 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano S1
Coerenze: altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U. (cortile mappale 142)
- 1.3.19 dati identificativi: fg. 93 part. 147 sub. 704 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 38 m2, Superficie Catastale Totale 46 m2, Rendita € 82,43 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano S1
Coerenze: altra U.I.U., altra U.I.U., via Lambruschini, altra U.I.U. (cortile mappale 142)
- 1.3.20 dati identificativi: fg. 93 part. 147 sub. 709 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 34 m2, Totale escluse aree scoperte 32 m2, Rendita € 273,72 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T
Coerenze: altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U., affaccio su altra U.I.U. (cortile mappale 142)
- 1.3.21 dati identificativi: fg. 93 part. 147 sub. 710 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 39 m2, Totale escluse aree scoperte 37 m2, Rendita € 410,58 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T
Coerenze: altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U., affaccio su altra U.I.U. (cortile mappale 142)
- 1.3.22 dati identificativi: fg. 93 part. 147 sub. 711 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 37 m2, Totale escluse aree scoperte 35 m2, Rendita € 273,72 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T
Coerenze: altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U., affaccio su altra U.I.U. (cortile mappale 142)
- 1.3.23 dati identificativi: fg. 93 part. 147 sub. 712 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 48 m2, Totale escluse aree scoperte 47 m2, Rendita € 342,15 Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T
Coerenze: altra U.I.U., altra U.I.U., via Lambruschini, affaccio su altra U.I.U. (cortile mappale 142), altra U.I.U.

*

Conformità urbanistica/ catastale/edilizia: si rimanda per brevità alla perizia di stima

*

Spese condominiali:

il perito estimatore precisa che *il “complesso immobiliare non costituisce un condominio, non risulta pertanto nominato alcun amministratore”.*

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

*

Stato occupativo:

La proprietà, con contratto del 1.5.2016 registrato il 19.5.2016 opponibile alla procedura, ha concesso gratuitamente in locazione il compendio ad altra società dal 1.5.2016 al **30.4.2025**. A decorrere dal maggio 2025 (in ipotesi di rinnovo) il canone della locazione risulterebbe pattuito in una misura minima di € 180.000,00 oltre IVA nonché nella somma aggiuntiva del 15% fatturato globale lordo del conduttore.

La società conduttrice, a sua volta, con contratto del 6.6.2017 registrato il 13.6.2017 ha concesso in gestione il compendio pignorato dal 1.6.2017 al 1.5.2018 con possibilità di rinnovi di due anni salvo disdetta.

Il corrispettivo contrattualmente previsto per la concessione in gestione dal 1.6.17 al 1.5.18 ammonta a € 55.000,00 oltre IVA ed è indicato, per i rinnovi successivi, in € 100.000,00 oltre IVA.

Il rapporto di gestione è tuttora in corso.

Si segnala che le visite 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, 27.6.2022

Avv. Cristina Reina