

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. 1058/2021

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. – www.fallcoaste.it

Referente della procedura: Avv. Cristina Reina

*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott.ssa Chieffo del 24.05.2022

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 30.11.2022 alle ore 10.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di euro € 835.000,00

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 626.250,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a questo importo) **Si segnala che la società debitrice esecutata potrebbe esercitare l'opzione, assoggettando a IVA il trasferimento. (Con riserva di miglior verifica in seguito all'aggiudicazione,** si ipotizza IVA 22%, Imposta di registro € 200, Imposta ipotecaria 3%, Imposta catastale: 1 %, Imposta di bollo € 230, Tassa ipotecaria: € 35, Voltura catastale: € 55)

In caso di gara, le eventuali **offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 5.000**
Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 1058/2021" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT05 E053 8501 6000 0000 0003 212

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 30.11.2022, alle ore 10:00**, 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 e all'eventuale opzione IVA ove 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 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 (20125), Viale Monza 53/A, Ufficio/laboratorio P T 1- S1

Porzione di fabbricato ad uso ufficio/laboratorio con locali e servizi posti al piano terreno, oltre locali e servizio al piano primo soppalcato e vani accessori al piano interrato, collegati da scale interne tra i vari piani. Identificati al foglio 231, particella 403, subalterno 701, Milano, viale Monza 53, PT-1-S1, uffici e studi privati A/10, classe 2, consistenza 28 vani, superficie catastale 964,00 mq, rendita € 10.700,99.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/07/2009 protocollo n. MI0767109 in atti dal 24/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 186050.1/2009)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/07/2009 protocollo n. MI0767107 in atti dal 24/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 186048.1/2009)
- VARIAZIONE del 10/02/1997 in atti dal 10/02/1997 CAMBIO D'USO AD UFFICIO (n. 351154.1/1997)

Coerenze da Nord in senso orario: della porzione di fabbricato: proprietà ai mappali 398 e 399, cortile comune mappale 267, altra proprietà al mappale 465, proprietà ai mappali 404, 410, 272, 401, 397.

*

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:

si richiama la perizia di stima depositata di cui si riporta uno stralcio *"Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:*

- TUC tessuto urbano consolidato - ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21) - tessuti urbani compatti a cortina (art. 21.2); nuclei storici esterni (art. 15.6)
- fattibilità geologica e idraulica, classi di fattibilità geologica: classe II con modeste limitazioni
- reticolo idrografico: ---
- sensibilità paesaggistica: 4 alta
- immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: no
- nuclei di identità locale: NIL 20 Loreto - zona 2

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020."

*

Conformità catastale:

si richiama la perizia di stima depositata di cui si riporta uno stralcio *"Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 28/02/2022, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 10/02/1997.*

Aggiornamento catastale: aggiornamento DOCCA - € 900,00 + oneri di legge"

*

Pratiche edilizie:

si richiama la perizia di stima depositata di cui si riporta uno stralcio *"L'edificio è stato costruito ante 1967 Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 28/02/2022, risulta **non conforme** all'ultimo progetto edilizio autorizzato, ovvero il progetto allegato all'art. 26 del 29/10/1990 ed inoltre non vi è conformità nemmeno al progetto assentito, allegato alla domanda di condono del 01/03/1995.*

Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano

Atti di fabbrica:

- Licenza per opere edilizie: atti 62607/13263 del 1950 - licenza 05/09/1952 (modifica fabbricato un piano fuori terra ad uso industriale)

- Licenza di occupazione: n. 1102 del 29/12/1956

Modifiche successive

- art. 26 del 20/04/1989 protocollo n. 0134527.400 zona 10 (demolizione murature interne, edificazione nuovi tavolati, ripristino pavimenti e delle attuali pareti, realizzazione impianti elettrici/idraulici/meccanici, demolizione e formazione nuova scala);

- art. 26 del 29/10/1990 protocollo n. 312189.400 zona 10 (demolizione alcune murature interne, edificazione nuovi tavolati, passerella di collegamento, soppalco, ripristino pavimenti e delle attuali pareti, realizzazione di impianti elettrici/idraulici/meccanici, demolizione e formazione nuove scale) - destinazione: laboratorio PT, uffici P. soppalco e magazzino S1;

- domanda di condono del 30/03/1987 n. 078910 (creazione di soppalco) - ammissibile;

- domanda di condono del 01/03/1995 protocollo generale n. 007109.171 zona 2 - ammissibile:

formazione di piano soppalco (mq 320,00) ad uso uffici; cambio della destinazione d'uso del piano terreno (mq 460,00) ad uffici, modifiche distribuzione interna e sostituzione serramenti.

Il Comune di Milano in data 04/04/2017 inviava una richiesta di integrazione della documentazione, necessaria ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

I documenti richiesti e non ancora pervenuti all'Ufficio Condono sono:

- certificazione antimafia;

- certificato di idoneità statica;

- perizia giurata attestante le dimensioni e lo stato dell'unità immobiliare oggetto dell'abuso;

- bollettini attestanti versamenti saldo oblazione (al 04/04/97 risultava parzialmente versata per Lire 7.000.000, restava da versare un importo pari a Lire 49.840.000/€ 25.740,21 + interessi di mora);

- bollettini attestanti versamenti saldo acconto oneri (al 04/04/1997 risultava parzialmente versato per Lire 16.500.000, restava da versare un importo pari a Lire 66.000.000/€ 34.086,16 + interessi di mora). Il saldo del contributo concessorio (importo pari a Lire 160.290.561/€ 82.783,17), dovrà essere versato all'atto di emissione del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Il referente tecnico dell'Ufficio Condono interpellato dalla scrivente, ha dichiarato che le opere denunciate nella Domanda di Condono del 01/03/1995, sono state considerate ammissibili. **La domanda di condono è ancora aperta e può essere definita consegnando la documentazione mancante già richiesta.** In particolare, alla perizia giurata dovrà essere allegata una planimetria quotata che specifichi sia la superficie utile, che la superficie oggetto di sanatoria."

Le opere difformi rispetto alla domanda di condono del 1995, sono sostanzialmente opere interne (tavolati, scala, bagno al PT) che possono essere regolarizzate contestualmente al perfezionamento della documentazione da integrare.

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: nessuna in relazione alla conformità edilizia

Oblazione da versare al Comune:

- saldo oblazione pari a Lire 49.840.000/€ 25.740,21 + interessi di mora (circa € 41.431,53)

Totale = € 67.171,74;

- saldo acconto oneri pari a Lire 66.000.000/€ 34.086,16 + interessi di mora (circa € 54.865,42)

Totale = € 88.951,58;

- saldo contributo concessorio, da comunicazione del 2017 pari a Lire 160.290.561/€ 82.783,17

Totale = € 82.783,17

Totale saldo = € 238.906,49

(con riserva di aggiornamento del calcolo da parte del Comune di Milano al rilascio del titolo).

Pratiche edilizie:

- € 1.800,00 + oneri di legge (perizia giurata con planimetrie quotata indicazione della sup. utile e sup. in sanatoria);

- € 1.800,00 + oneri di legge (perizia statica)"

*

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 dichiara che

“Il condominio è costituito solo per il fabbricato residenziale e i negozi (di cui è interamente € 1.680,00 *passaggi e servizi*
€ 160,00 *acqua*

proprietaria la ditta XXX), ed è amministrato dal Sig. Livio Ripamonti, che ha inviato le seguenti informazioni: Spese annue di gestione

(spese/anno)

Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio € 3.360,00 *passaggi e servizi*
€ 320,00 *acqua*

Spese straordinarie in previsione (rifacimento facciata interna e cortile) quota non ancora deliberata

Il regolamento condominiale dello stabile è riferito solo alla porzione residenziale e negozi (proprietà XXX), non riguarda l'immobile oggetto di causa, che partecipa solo ad alcune spese nella misura di 1/3.

Il passaggio per accedere al cortile interno, rimane esclusivamente pedonale (nemmeno i residenti hanno accesso con veicoli). L'ingresso carraio è privato ad uso esclusivo della ditta XXX e box.

Le spese inerenti al passaggio pedonale e per l'utilizzo dei servizi, sono state pattuite 1/3 del totale e corrispondono a: pulizie drone/cortile; gestione sacchi pattumiera; spese disinfestazioni parti comuni; eventuale partecipazione spese straordinarie inerenti al sopracitato; compenso amministratore.

Consumo acqua potabile: con la presunzione di utilizzo in questi anni (dal 2003), si quantifica per il fabbricato oggetto della procedura un importo a debito forfettario complessivo calcolato su 1/3 delle spese pari a € 3.000,00.

Per una corretta contabilizzazione dell'acqua potabile, il Condominio sollecita il distacco del fabbricato pignorato dall'impianto della ditta XXX, con installazione di un proprio contatore acqua dedicato.

Le spese condominiali di pertinenza del fabbricato pignorato, pari a € 1.680,00/anno, non sono state pagate dal 2003, per un debito totale pari a € 31.920,00.

La questione relativa alla rimozione della porta vetri antistante al fabbricato pignorato, pare superata dagli accorti trascritti in data 05/09/1995 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata - notaio Dr. Carlo Corso, Milano), repertorio n. 71999, iscritta a Milano 1 ai nn. 22473/32896

*

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 con contratto di locazione commerciale **opponibile** alla procedura di durata di anni 6 a decorrere dal 01.09.2021 fino al **31.08.2027**. *“Il canone di locazione viene fissato in Euro 60.000,00 annui, comprensivi di eventuali oneri accessori, ... le parti concordano espressamente che il corrispettivo annuo di locazione viene stabilito per il terzo anno in Euro 36.000,00”*

Il custode precisa che la conduttrice ha versato anticipatamente i canoni **sino al 1.9.2023**

Il Delegato è stata nominata custode giudiziario

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
Per ogni informazione rivolgersi al delegato
Milano, 6.9.2022

Avv. Cristina Reina