

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. 435/2021

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.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 09.05.2022;

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 30.11.2022 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 138.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 103.500,00** (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 € **2.500,00**

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 435/2021" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT29 N053 8501 6000 0000 0003 234.

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 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 Cassina De' Pecchi (Mi) Via Napoli n. 49/51– appartamento con cantina e box

CORPO A:

Piena proprietà di appartamento posto al piano secondo (Scala A), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una loggia, con annesso vano di cantina posto al piano seminterrato;

Dati identificativi: fg. 9, part. 750, sub. 16

dati classamento: Zona Censuaria 1, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: totale 71 mq. e totale escluse aree scoperte 70 mq., Rendita € 296,45 indirizzo: Via Napoli n. 49 piano 2-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 16/06/1997 in atti dal 16/06/1997 revisione del classamento (n. 750290.2/1997);
- Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 18/02/1994 rettifica zona censuaria – art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994);
- Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 04/11/1986 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1986);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze (da nord in senso orario)

- dell'appartamento: altra unità immobiliare e vano scala comune, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune;
- del vano di cantina: altra unità immobiliare, stessa proprietà unità immobiliare sub. 32, passaggio comune e vano scala comune, cortile comune.

CORPO B:

Piena proprietà di box ad uso autorimessa privata posto al piano seminterrato;

Dati identificativi: fg. 9, part. 750, sub. 32

dati classamento: Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 18 mq., Superficie Catastale: totale 18 mq., Rendita € 35,33 indirizzo: Via Napoli n. 51 piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 18/02/1994 rettifica zona censuaria – art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994);
- Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 04/11/1986 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1986);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze (da nord in senso orario) del box: altra unità immobiliare, corsello comune, passaggio comune, stessa proprietà unità immobiliare sub. 16.

*

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 e Conformità catastale:

Si rimanda all'attenta analisi dell'elaborato peritale.

*

Spese condominiali:

il perito estimatore dichiara che

"Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2020/2021: € 579,19

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2021/2022: € 667,13

Totale spese insolute alla data della perizia: € 4.787,14 (di cui € 3.875,95 gestione 2019/2020 + € 579,19 gestione 2020/2021 + € 332,00 rate scadute gestione 2021/2022)
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 911,19 (€ 579,19 consuntivo 2020/2021 + € 332,00 n. 2 rate preventivo 2021/2022)
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per €
Nessuna – il Condominio ha approvato lo studio di fattibilità per il Superbonus 110%
Cause in corso: nessuna
Eventuali problematiche strutturali: nessuna"

*

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.

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.

Per ogni informazione rivolgersi al delegato.

Milano, 18.07.2022

Avv. Cristina Reina