

Avv. Cristina Reina



Studio Legale Reina

20143 Milano, Viale Liguria n. 49

☎ esecuzioni 351.5426316 – email: esecuzioni@studiolegaleireina.it

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 716/2021

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: EDICOM SERVIZI S.r.l. – www.doauction.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 13.09.2022;

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 01 FEBBRAIO 2023 alle ore 9.30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di euro 1.380.000,00

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 1.035.000,00** (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 **€ 5.000**

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato a "Tribunale di Milano RGE 716/2021" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate **IBAN IT44**

R053 8501 6000 0000 0003 252

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 01.02.2023, alle ore 9.30** 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 € 1.586,00. 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 20121 Milano, Via Gastone Pisoni n. 6 – appartamento mq.129 con cantina

Appartamento ad uso abitazione di 5 vani posto al piano quarto composto da ingresso su soggiorno doppio con balcone, cucina abitabile con balcone, camere e 2 bagni di cui uno finestrato, con doppio affaccio NE su cortile e ovest su via dei Giardini e vano pertinenziale di cantina posto al piano 2 interrato. Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: fg. 351 part. 24 sub. 703, cat A/2; Cl 8; Cons 6,5 v; Via Gastone Pisoni n. 6; Piano S2-4; Sup Cat Tot 129 mq - Tot escluse aree scoperte 126 mq; RC €. 3.356,97.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Il sub703 proviene dal sub 9 e 10 per: SOPPRESSIONE del 26/05/2010. VARIAZIONE del 26/05/2010 Pratica n. MI0405011 in atti

dal 26/05/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 32813.1/2010).

Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: map 22/ enti comuni/ vano scala enti comuni/via dei Giardini.

della cantina - da nord a sud in senso orario: AUI/parti comuni/altra UI/terrapieno su via dei Giardini.

*

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:

il perito estimatore dichiara che: *"L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico"*.

*

Conformità catastale:

il perito estimatore dichiara che *"Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme"*.

*

Pratiche edilizie:

Si rimanda alla lettura della perizia in atti.

L'esperto ha evidenziato che: *"Il perito è ancora in attesa di accesso atti del Comune di Milano. Al riguardo, si ritiene utile evidenziare che il sottoscritto ha già potuto verificare la conformità catastale dell'immobile (ovvero l'attuale uguale distribuzione interna del bene rispetto a quanto previsto nella scheda catastale), cosa che prefigura – con buona probabilità – anche la conformità edilizia.*

E' opinione di questo perito considerare l'immobile conforme data la presenza di:

- *conformità catastale;*
- *dichiarazione notarile del in cui si dichiara assenza modifiche immobile all'atto di vendita 2014 (in allegato);*
- *conformità stato di fatto con stato dichiarato in suddetto atto notarile.*
- *assenza pratiche edilizie nel periodo 2014/2022 da ricerca presso UT comune Milano e CDZ;"*

Pratiche edilizie esistenti presso il competente Ufficio del Comune:

*Denuncia 11 giugno 1986 protocollata al n. 229.215 (ai sensi dell'art. 48 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47);
DIA 15 aprile 2010 (protocollo n. 299.491/2010 e relativa comunicazione di fine lavori in data 28 maggio 2010 (protocollo n. 438.055/2010).*

CIAL 3 novembre 2010 PG 847546/2010

CIAL 3 ottobre 2011 PG 706592/2011

Abitabilità 02/06/1962."

*

il perito estimatore dichiara che **L'edificio è stato costruito ante 1967**

*

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 indica: *"Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 60,05. Millesimi di riscaldamento: 57,77. Millesimi ascensore: 78,45.*

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/20: €. 7.807,43

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/21: €. 5.976,33

Preventivo 2021/22 €. 7.881,00

Totale insoluto €. 20.912,44”

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 dal debitore

La liberazione dell’immobile verrà attuata in conformità al disposto dell’art. 560 cpc o della norma pro tempore vigente

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

Si precisa che il Delegato è stato nominato custode giudiziario

Per ogni informazione rivolgersi al delegato

Milano, 21.10.2022

Avv. Cristina Reina