

## TRIBUNALE DI MILANO

### Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 2916/2017

#### Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona

#### Gestore delle vendite: Aste Giudiziarie Inlinea spa

#### Referente: avvocato Alberto Fraccari

Il delegato alla vendita avvocato Alberto Fraccari, vista l'ordinanza di delega del Giudice dottoressa Boniolo in data 2 dicembre 2021, visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

#### AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti, per il giorno **26 luglio 2023 alle ore 10.00 circa ultimata l'apertura delle buste telematiche** e avrà la durata di 24 ore consecutive durante le quali gli offerenti potranno fare i rialzi.

#### Termine presentazione offerta: 25 luglio 2023 ore 13.00.

#### Si stabiliscono le seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo **esclusivamente telematicamente** in un lotto unico.
2. **Il prezzo base è di euro 83.000,00=.**  
E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. L'offerta minima d'acquisto è di **€.62.250,00= (non saranno considerate valide le offerte inferiori a questo importo).**  
In caso di gara, le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a €.1.500,00=.  
**Cauzione:** 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato a "Esecuzione RGE 2916/2017" intrattenuto presso il Banco BPM spa con le seguenti coordinate IBAN: IT74 C 05034 01647 000000018731.
3. Modalità di presentazione dell'offerta:  
Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare l'offerta di acquisto telematica irrevocabile **entro e non oltre le ore 13.00 del 25 luglio 2023, così come indicato alla lettera "E" del paragrafo denominato "CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA" dell'ordinanza del GE pubblicata unitamente al presente avviso che si intende qui integralmente ritrascritta anche per le regole generali di gestione delle operazioni di vendita, al quale ci si riporta.**  
I tutorial per la compilazione sono visionabili al link: <http://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 affinché all'apertura delle buste la somma risulti già accreditata 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 con espresso riferimento alla CTU richiamando tutti i rilievi di natura tecnica evidenziati dall'esperto anche in tema di regolarizzazione tecnico-amministrativa.**

\*\*\*

4. L'apertura e la verifica delle offerte tematiche 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 **26 luglio 2023 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 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. 41 TUB (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 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 in € 500,00 – in caso di aggiudicazione fino ad € 100.000,00 - in € 750,00 – in caso di aggiudicazione fra euro 100.000,00 ed euro 500.000,00 – in € 1.000,00 – in caso di aggiudicazione oltre euro 500.000,00. La somma indicata va maggiorata 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 ù

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 permesso 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 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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) nonché sui siti di pubblicità indicati dal Giudice risultano le seguenti informazioni:

Piena proprietà nel comune di **Opera (MI), Largo Rovedine, n. 14.**

Bilocale di circa mq55 al primo piano composto di soggiorno/pranzo, con angolo cottura, disimpegno di distribuzione, camera da letto e bagno cieco.

Dalla relazione di stima – pubblicata <https://pvp.giustizia.it/pvp> e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) unitamente all'ordinanza di vendita – risultano le seguenti informazioni.

Si vendono in un unico lotto i seguenti cespiti:

Unità immobiliare censito al Catasto dei Fabbricati di detto comune come segue:

foglio 7, particella 446, subalterno 9, piano 1, interno 8, scala A, cat. A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 49mq, rendita €240,15.

Confini (da nord in senso orario): cortile comune, appartamento di terzi, vano scala comune di accesso, appartamento di terzi.

#### **Conformità catastale**

Presso l'unità immobiliare in esame sono state riscontrate delle difformità nella disposizione delle tramezzature interne sia con l'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 1991, sia rispetto agli atti fabbrica.

Per quanto sopra è stato previsto l'inoltro di apposita pratica edilizia in Sanatoria (vedi capitolo Regolarità edilizia) con contestuale aggiornamento catastale.

#### **Spese condominiali**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €990,00=

Spese condominiali insolute e non corrisposte ammontano ad €16.872,96=

#### **Stato occupativo:**

L'immobile è libero.

#### **Classe energetica:**

Ai sensi del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile n. 224 del 18.01.2016 pubblicato sul BURL in data 22.01.2016 recante l'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per

l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015 “..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 30.07.2015 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.

\*\*\*

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 poiché precedentemente asportati; forniture che, in tal caso, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

Ulteriori informazioni sono reperibili dalla relazione di stima pubblicata sul sito del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi al delegato.

Milano, 4 maggio 2023

avvocato Alberto Fraccari