

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. 612/2019

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: LOGICBID S.r.l. - venditetelematiche.logicbid.com

Referente della procedura: Avv. Cristina Reina

*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE Dott.ssa Chieffo del 16.09.2021;

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 13.04.2022 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 130.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 97.500,00** (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 **€ 2.000,00**

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 612/2019 intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT31 M0538501600000000003126.

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 13.04.2022 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.
- 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:

LOTTO UNICO - Piena proprietà

Unità immobiliare sita in Comune di Cormano, Via Antonio Gramsci n. 65, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da 1 ingresso da pianerottolo comune, 1 disimpegno, 1 cucina, 2 camere, 2 balconi ed 1 bagno, con annesso vano solaio di circa 4 mq posto al piano 6° sottotetto.

Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: foglio 14, particella 126, subalterno 104, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 82 mq, rendita Euro 348,61, piano 1 – 6.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 15.03.2011 – richiesta dal Comune
- Variazione del Quadro tariffario del 01.01.1992
- Variazione da Sostituzione riferimenti di mappa del 13.06.1973

Coerenze da nord in senso orario e salvo errori e come meglio in fatto:

Appartamento: cortile e passaggio comune – cortile comune – appartamento proprietà terzi e pianerottolo comune – appartamento proprietà terzi e via Gramsci.

Solaio: solaio proprietà terzi – corridoio comune – solaio proprietà terzi – via Gramsci

*

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.

*

Pratiche edilizie e conformità:

il perito estimatore nel proprio elaborato, riporta le seguenti indicazioni:

“L'edificazione del fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è iniziata in data anteriore al 01.09.1967. Da ricerche esperite presso gli Uffici tecnici il complesso residenziale di via Gramsci 65/67 è stato realizzato a seguito di:

- *Domanda di autorizzazione per esecuzione opere edilizie in data 12.05.1959*
- *Autorizzazione in sanatoria – Pratica n. 1237 – rilasciata dal Comune di Cormano il 12.11.1959*
- *Collaudo cementi armati del 31.05.1960*
- *Richiesta abitabilità del 23.08.1960*
- *Rilascio abitabilità del 10.09.1960*

Non sono state reperite altre indicazioni in merito a specifiche pratiche edilizie relative all'unità oggetto di stima.

Dall'esame della documentazione storica catastale si evince che il complesso venne catastalmente costituito il 13.06.1973 data risultante dalla planimetria rasterizzata richiesta dalla scrivente.

La scrivente si riserva, comunque, di produrre eventuale documentazione tecnica integrativa se resa disponibile dal Comune successivamente al deposito della perizia.

Verifica rispondenza stato di fatto / planimetria catastale

Lo stato di fatto rilevato non risulta essere conforme rispetto alla planimetria catastale per lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Eventuale regolarizzazione

Per l'eventuale presentazione di regolarizzazioni o sanatorie che dovessero rendersi necessarie, nonché di nuove planimetrie catastali – appartamento e solaio con coerenze, come richiesto dalla vigente normativa – si ritiene opportuno decurtare dal valore di perizia la somma di €. 3.000 circa (CILA in sanatoria e allineamento catastale, comprensivo di bolli e sanzioni).

Situazione urbanistica

- PGT (Piano di Governo del Territorio) – Comune di CORMANO

- Il bene risulta conforme all'attuale PGT”

*

Spese condominiali:

si rimanda alla lettura della perizia di stima e nello specifico a pagina 7 dell'elaborato ove sono contenute

maggiori informazioni.

Il preventivo 01.06.2021 – 31.05.2022 ammonta ad €. 2.500 circa (da verificare in quanto il preventivo 2020/2021 è stato approvato in data 06.04.2021 e per il 2021/2022 sono state richieste solo rate in acconto).

Durante l'ultima Assemblea condominiale del 06.04.2021 è stata incaricata la Ditta STP PROJECT per tutte le pratiche per l'ottenimento del 110%. Il costo indicato, per tali pratiche, ammonta ad €. 28.000 di cui €. 25.000 a titolo di caparra, che verrà restituita alla fine dei lavori.

Sempre secondo quanto comunicato dall'Amministratore, allo stato attuale, nel Condominio sono presenti altre 2 pratiche legali, di cui 1 con procedura esecutiva in corso."

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 da un soggetto terzo.

La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 c.p.c. 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 "...*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, 10.01.2022

Avv. Cristina Reina