

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. 633/2023

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie in Linea SpA www.astetelematiche.it

Referente della procedura: Avv. Cristina Reina

*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Stella del 07.03.2024;

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 19.06.2024 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 593.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 444.750,00** (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 "Tribunale Milano RGE 633/2023" presso Banca Galileo SpA con le seguenti coordinate IBAN IT87J0326701600000100000534 con causale "cauzione asta".

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 19.06.2024, 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:

Piena proprietà

Comune di Milano Via Corridoni 6 - ufficio al piano primo con doppio affaccio nord-sud su cortile comune, composto da ingresso, quattro vani ufficio, due disimpegni, un bagno, un ripostiglio e due balconi.

Dati identificativi: foglio 392, particella 274, subalterno 8.

Dati di classamento categoria ufficio A/10, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 64 m², rendita € 5.112,92.

Coerenze dell'ufficio da nord in senso orario: cortile comune; altro mappale; cortile comune; vano scala comune ed altra unità immobiliare.

*

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.

*

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Si rimanda alla lettura del capitolo 7 della perizia di stima depositata e si ricorda che gli allegati sono a disposizione, previa richiesta al delegato.

Si riporta uno stralcio di quanto indicato dal perito stimatore.

“La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967. Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona NAF Nuclei di Antica Formazione (Art. 19.2.d.). In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta interessata dai seguenti vincoli:

- Aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo (reg. Edilio Art. 66 – Zona B;
- Aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo (reg. Edilio Art. 66 – Tracciati stradali storici e zone sensibili (fasce di 100m);
- Delimitazione ostacoli (Art. 41.2) SC conica;
- Pericoli per la navigazione aerea (Art. 41.3) Sub-zona 2;

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. H-I.)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. In particolare, come da accesso agli atti eseguito in data 08/01/2024 risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per opere edilizie n. 937 del 04/05/1954 atti 48754/983/1954 – per costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici e magazzini con annesse autorimesse.
- Licenza per opere edilizie n. 2662 del 10/11/1954 atti 183448/39773/1954 – per costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici e magazzini con annesse autorimesse.
- Licenza per opere edilizie n. 1145 (rinnovo) del 13/05/1955 atti 82406/17483/1955
- per costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici e magazzini con annesse autorimesse.
- Licenza per opere edilizie n. 740 del 22/03/1956 atti 5419/2987/1956 – per formazione locali sottotetto e modifica opere autorizzate con Licenza atti 82406/17483/55.
- In seguito ad ingiunzione del Comune di Milano del 13/07/1974 prot. 58411/12131/65, in data 14/07/1975 veniva effettuato il deposito dei tipi aggiornati in duplice copia quotati e firmati relativi al fabbricato di via Corridoni n. 6.
- Segnalazione Ex Art. 26 Legge 47/85 - PG 181352/1759/88 del 30/05/1988 (presentata in Consiglio di Zona 1) - per opere da eseguirsi all'interno di due unità immobiliari al piano primo.

Nota 1: pratica edilizia relativa all'immobile oggetto della presente relazione di stima ed all'unità confinante non oggetto della presente.

Nota 2: in seguito alla presa visione della pratica edilizia presso il Municipio 1 del Comune di Milano in data 31/01/2024 è emerso che nel fascicolo non è presente il Modulo della pratica ma solo le tavole e Comunicazioni tra l'Ufficio e la proprietà con le relative integrazioni richieste

Conformità edilizia: Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta difforme rispetto alla tavola di progetto depositate (Segnalazione opere ai sensi dell'Art. 26 Legge 47/85) in quanto è presente un varco con porta nella zona dell'ingresso. Si segnala inoltre che non è correttamente indicato il balcone sul fronte interno in quanto "traslato" rispetto alla realtà. La sottoscritta ritiene che questo sia un mero errore grafico in quanto, nelle precedenti tavole di progetto relative alle Licenze originarie, il balcone è indicato correttamente. Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare non conforme ma regolarizzabile mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

Conformità catastale: La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto ed alla tavola di progetto depositata (Segnalazione opere ai sensi dell'Art. 26 Legge 47/85) per diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00."

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 stimatore ha indicato i seguenti dati:

Importo annuo spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato: € 5.250,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto: € 0,00

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente ... € 0,00

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** e le chiavi sono nella disponibilità del custode.

Si segnala 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

Avv. Cristina Reina

20143 Milano, Viale Liguria n. 49

 esecuzioni 351.5426316 – email: esecuzioni@studiolegalereina.it

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 via email: esecuzioni@studiolegalereina.it

Milano, 15.3.2024

Avv. Cristina Reina