

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. 2181/2014

LOTTO 2

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.ssa Boniolo del 3.10.2024
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 22/01/2025 alle ore 10.00 e STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto identificato come lotto 2.
- 2) Il prezzo base è di euro 230.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 172.500,00 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 **€ 4.000,00.**

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato a "Tribunale di Milano RGE 2181/2014" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata IBAN: **IT36N0538501600CC1500002983** con causale "cauzione asta". Si precisa che è in corso l'acquisizione da parte di Banco Desio e Della Brianza SpA di alcune filiali della Banca Popolare di Puglia e Basilicata con possibile variazione delle coordinate bancarie e dei riferimenti del conto.

- 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 22 gennaio 2025, 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 in Comune di (20030) Senago - via Nazario Sauro n. 20 – appartamento.

Abitazione unifamiliare costituita da appartamento al piano primo e secondo (corpo A) sito all'interno di un fabbricato. Dati catasto fabbricati Comune di Senago: indirizzo via Nazario Sauro 20, piano 1-2, foglio 6, particella 282, subalterno 702, categoria A7, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 147 mq.,

rendita € 511,29.

Coerenze in contorno dell'appartamento: da 3 lati cortile comune, ad ovest cortile comune ed autorimessa di cui al sub 703.

Si fa presente che il cortile - giardino circostante la casa è in comune con l'abitazione al piano terreno, appartenente ad altra proprietà.

Il perito descrive il lotto come *“abitazione unifamiliare avente accesso dalla via Nazario Sauro n. 20 attraverso un cortile - giardino contenente una scala di ingresso (sul lato est del fabbricato) in comune con altra proprietà al piano terreno. L'abitazione, superato l'ingresso comune, è munita di scala di accesso al piano di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare è disposta su due piani ed è suddivisa come segue: al piano primo: soggiorno-pranzo “open space” con camino e comoda scala di accesso al piano sottotetto, cucina abitabile, disimpegno, bagno. al piano sottotetto: corridoio di disimpegno, camera da letto matrimoniale con locale guardaroba, camera da letto singola con locale guardaroba, bagno”.*

*

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 EDILIZIA – CATASTALE - URBANISTICA: NO

Si rimanda alla lettura della perizia di stima di cui si riporta sinteticamente uno stralcio:

Il perito stimatore dichiara che *“sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITA' NELLA DESTINAZIONE D'USO AL PIANO SOTTOTETTO. Lo stato di fatto del piano sottotetto non è conforme alla destinazione d'uso prevista negli atti amministrativi e non corrisponde alla planimetria catastale presente in atti. Il sottotetto, che ha un'altezza interna non abitabile e non recuperabile ai fini abitativi, presenta una suddivisione interna regolarmente assentita nella divisione con tramezzi in 3 locali diversi (fatta salva l'aggiunta di due tramezzi interni alle camere) ma i rapporti aeroilluminanti non regolamentari denunciati agli atti amministrativi non corrispondono alle aperture finestrate di fatto esistenti ed i locali suddetti, costituiti da due camere da letto e relativi locali guardaroba più un bagno completo, sono utilizzati come locali “con permanenza di persone” (cfr. pianta del sottotetto di comparazione tra stato di fatto e planimetria catastale, in allegato n. 11)”. “Lo stato di fatto dell'unità immobiliare non corrisponde alla planimetria catastale presente in atti: al piano primo la destinazione d'uso dei locali risulta difforme dalla planimetria catastale; in particolare lo spazio individuato sulla planimetria catastale come “cucina” ospita in realtà una zona pranzo mentre la cucina è ubicata nel locale individuato come “camera”. Il sottotetto al piano secondo è suddiviso in locali atti a consentire la “permanenza di persone” (al suo interno sono presenti, infatti, due camere da letto ed un bagno completo di lavabo, doccia, wc e bidet) anche se il sottotetto medesimo non possiede l'altezza media ponderale prescritta per i locali abitabili. NON si dichiara la conformità catastale”*

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: non è presente il Condominio.

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:

il custode SIVAG SPA ha confermato che l'immobile è occupato dal debitore con la famiglia. 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 *"...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.

Si precisa che è stato nominato custode giudiziario S.I.V.A.G. SPA con sede in Redecesio di Segrate Via Milano n. 10 email: immobiliare@sivag.com tel 02.26952007 – 02.58011847

Per ogni informazione rivolgersi a SIVAG o al delegato
Milano, 16.10.2024

Avv. Cristina Reina