

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. 665/2023

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: ASTALEGALE.NET www.spazioaste.it

Referente della procedura: Avv. Cristina Reina

*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE Dott.ssa Silvia Vaghi del 25.03.2024;

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 15.01.2025 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 8.500,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 6.375,00** (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 **€ 500,00**

Cauzione: **10%** del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "TRIBUNALE DI MILANO-SEZ.ESEC. IMMOB. R.G.E. N. 665/2023" intrattenuto presso Banca Galileo con le seguenti coordinate IBAN:

IT80U0326701600000100000773 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 15.01.2025 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 € 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:

Diritto di Usufrutto in capo a soggetto nato nel 1938 relativo a

Immobile sito nel Comune di Milano, viale Molise 5, scala D, appartamento (int. 43) al piano 3° composto da

soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone, oltre vano cantina al piano interrato.
Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: Milano, viale Molise 5, P 3° - S1, foglio 483, particella 7, subalterno 44, abitazioni di tipo popolare A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 44,00 mq, superficie catastale totale escluso aree scoperte 43,00 mq, rendita € 289,22.

Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: altra Ditta, prospetto su viale Molise, vano scala comune, prospetto su cortile comune;
- della cantina: area comune e cantina di terzi, corridoio comune, vano scala, area comune.

*

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.

*

N.B.: sull'immobile sussiste trascrizione di domanda giudiziale in favore di società cancellata dal registro delle imprese che non potrà essere cancellata in sede di emissione del decreto di trasferimento - DOMANDA GIUDIZIALE del 04/12/2010 - atto giudiziario Tribunale di Roma, esecuzione in forma specifica, repertorio n. 18143/2010 del 23/12/2010 - trascritto a Milano 1 ai nn. 76647/49659

*

Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

Si rimanda a quanto indicato dal perito nel proprio elaborato:

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Modifiche successive: modifiche interne non denunciate.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 06/11/2023 risulta non conforme al progetto edilizio autorizzato.

Diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della demolizione del disimpegno del bagno, situato all'ingresso dell'appartamento. È necessario ripristinare il disimpegno nel rispetto della normativa edilizia/sanitaria vigente.

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ripristino del disimpegno, costo stimato € 3.000,00

Oblazione da versare al Comune: ---

Pratiche edilizie: ---

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 06/11/2023 risulta non conforme alla planimetria catastale in atti del 23/12/1939.

Diversa distribuzione degli spazi interni: il ripristino del disimpegno non comporta l'obbligo di aggiornamento catastale, poiché si ripristina la situazione autorizzata già rappresentata nella scheda del 1939.

È invece necessario l'inserimento di un nuovo subalterno per la cantina con relativo nuovo DOCFA (la cantina non risulta nella planimetria catastale del 1939).

Aggiornamento catastale: € 500,00 oltre oneri di legge.

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TAV. R01 Fattibilità geologica e idraulica

Classi di fattibilità geologica: II - Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44)

- TAV. R02 Indicazioni Urbanistiche

Accessibilità: ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (Art. 17)
TUC - Tessuto urbano consolidato: ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21)
- TAV. R03 - Indicazioni morfologiche
TUC - Tessuto urbano consolidato - ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21)
- Insiemi urbani unitari (Art. 21.6) - Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)
- TAV. R06 Vincoli di Tutela: ---
- TAV. R07 Vincoli aeroportuali I: ---
- TAV. R08 Vincoli aeroportuali II: sub-zona 1
- TAV. R09 Reticolo Idrografico: ---
- TAV. R10 Carta del consumo di suolo: componenti del suolo (LR 28-11-2014 n. 31)

Suolo urbanizzato

- RAll.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi: 4 – alta

Conformità urbanistica: SI

Osservazioni

Il fabbricato risulta realizzato nel 1939 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, successivamente è stato oggetto di vendita nel 1975 e di trasferimento della sola quota del diritto di nuda proprietà nel 2022.”

*

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 dichiara che l'amministrazione condominiale non ha fornito indicazioni in ordine alle spese condominiali.

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 terzi e il giudice dell'esecuzione ha emesso l'ordinanza di liberazione da eseguirsi a cura del custode.

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

Avv. Cristina Reina

20143 Milano, Viale Liguria n. 49

 esecuzioni 351.5426316 – email: esecuzioni@studiolegalereina.it

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.

Per ogni informazione rivolgersi al delegato.

Milano, 15.10.2024

Avv. Cristina Reina