

TRIBUNALE DI MILANO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 29/2024

Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona

Gestore delle vendite: GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l.

Referente: avvocato Alberto FRACCARI – contatti e-mail aste@fraccari.it

Il delegato alla vendita avvocato Alberto FRACCARI, vista l'ordinanza di delega del Giudice dottoressa BONIOLO, visti gli artt. 591 bis e ss. cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti, per il giorno **20 maggio 2025 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: 19 maggio 2025 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 60.000,00=.**
È consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. L'offerta minima d'acquisto è di **€45.000,00= (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 €1.000,00=.
Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato a "Esecuzione RGE 29/2024" intrattenuto presso il Banco BPM spa con le seguenti coordinate IBAN: IT94 D 05034 01647 000000028822.
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 19 maggio 2025, 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, con la precisazione che:

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

.

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 **20 maggio 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 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 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 nonché sui siti di pubblicità indicati dal Giudice risultano le seguenti informazioni:

Piena proprietà nel comune di **Liscate (MI), Via Roma, n. 27.**

appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto da un locale con zona cottura, disimpegno, ripostiglio e bagno.

Dalla relazione di stima – pubblicata <https://pvp.giustizia.it/pvp> e 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:

fig. 5, part. 63, sub.4, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 53 mq, escluse aree scoperte 53 mq, rendita catastale € 159,07.

Confini (da nord in senso orario): mappale 493, proprietà di terzi, passaggio comune, proprietà di terzi, Via Roma, mappale 66.

Conformità catastale

Presso l'unità immobiliare in esame sono state riscontrate delle difformità consistenti nella presenza di un soppalco abusivo e pertanto dopo la demolizione del soppalco la planimetria catastale dovrà essere aggiornata escludendo il soppalco.

Si rileva inoltre che la superficie catastale è indicata in eccesso nella visura catastale e dovrà essere ricondotta alla corretta superficie dello stato di fatto; nello stato di fatto la sagoma dell'alloggio è

difforme da quanto rappresentato nella tavola allegata alla concessione 26/88. Si dovrà pertanto depositare una pratica di sanatoria per mezzo di un tecnico abilitato

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

Spese condominiali

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €250,00=

Spese condominiali insolute e non corrisposte ammontano ad €500,00=

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 "...premesso che ai sensi del D.P.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; sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi al delegato.

Milano, 20 febbraio 2025

avvocato Alberto Fraccari