TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 3246/2011

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Gestore della vendita: EDICOM SERVIZI SRL (www.garavirtuale.it)

Referente della procedura: Avv. Cristina Reina

*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,
- vista l'ordinanza di delega del GE dott.ssa Trentini del 31.5.2018
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 29/01/2019 alle ore 15.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
2) Il prezzo base è di euro 125.000,00.
   E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 93.750,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo)
   Le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 2.000,00**
3) **Modalità di presentazione dell'offerta:**

Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare l'**offerta di acquisto** cartacea o telematica, irrevocabile sino alla data della vendita e comunque per almeno 120 giorni, debitamente **bollata** (€ 16,00) contenente l'esplicita indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di inefficacia dell'offerta medesima) e accompagnata dalla **cauzione almeno pari al 10%** del prezzo offerto.

3.1)Offerta cartacea

- **L'offerta di acquisto deve essere irrevocabile** sino alla data della vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni, dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'esplicita indicazione del prezzo offerto, essere sottoscritta, essere accompagnata dalla cauzione esclusivamente mediante **assegno circolare non trasferibile (emesso da istituto di credito, non postale) intestato a "RGE 3246/2011**" per un importo pari almeno a 1/10 del prezzo offerto; dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.
- **Se l'offerente è persona fisica deve indicare** le proprie generalità complete e allegare fotocopia copia del documento d'identità, del codice fiscale e, ove coniugato, deve indicare il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione ex art. 179 codice civile) fermo restando che successivamente all'aggiudicazione dovrà presentare al delegato la documentazione attestante il regime stesso, se del caso legalizzata e debitamente tradotta.
  In caso di offerente residente fuori dal territorio dello Stato Italiano e privo di codice fiscale italiano, dovrà essere indicato il codice fiscale della competente autorità del Paese di residenza o altro analogo codice identificativo secondo quanto disposto dall'art. 12, comma 2 DL 26/2/2015 n. 32.
- **Se l'offerente è società deve** allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la vigenza e copia della documentazione da cui risulti la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta ad impegnare la società
- In caso di offerta in nome e per conto di **un minore,** di **interdetto**, **inabilitato** o **amministrato di sostegno** dovrà essere inserita nella busta la sua copia del documento di identità e codice fiscale nonché quelli di chi sottoscrive per lui l'offerta oltre all'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria
- L'offerta dovrà essere presentata in una **busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa** presso lo studio del delegato in Milano Corso XXII Marzo n. 4 (ove verranno svolte tutte le attività ex art. 591 bis 2° comma cpc)
- la **presentazione** è esclusivamente ammessa tra le ore 9.30 e le ore 13.00 dei giorni lavorativi dal 23 al 28.1.2018 e in ogni caso entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 28.1.2018
- L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- Le cauzioni dei non aggiudicatari verranno restituite ai rispettivi offerenti dopo il termine delle operazioni di aggiudicazione.

*

3.2) Offerta telematica

Si richiamano le istruzioni indicate per l'offerta cartacea (che si intendono qui ritrascritte) con le ulteriori seguenti precisazioni

- L'offerta dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** e andrà formulata esclusivamente tramite **modulo web** '*Offerta Telematica'* fornito dal Ministero della Giustizia, nel quale **il 'presentatore' dovrà necessariamente coincidere con l'offerente**, il tutto come precisato nell'ordinanza emessa dal GE e pubblicata unitamente al presente avviso.
  In detto modulo web e presso il GESTORE è consultabile anche il '*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica'* cui si rinvia per ulteriori indicazioni.
- Si rimanda all'attenta lettura dell'ordinanza del Giudice dove sono elencati gli **elementi necessari per l'offerta** *(dati identificativi dell'offerente, ufficio giudiziario, ruolo della procedura, descrizione del bene, referente della procedura, data e ore per l'inizio operazioni di vendita, prezzo offerto, importo versato a titolo di cauzione, data-orario e numero di CRO del bonifico per il versamento della cauzione, IBAN del conto disponente, indirizzo pec, recapito telefonia mobile ecc)* e **gli allegati** (*documentazione attestante il versamento, documenti di identificazione ecc).*
- Nell'ipotesi di offerta presentata da più persone è necessaria l'allegazione della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.
- **L'offerta dovrà essere trasmessa** - unitamente alla documentazione attestante il versamento della cauzione e gli altri allegati indicati nell'ordinanza del GE (cui si rinvia) - a mezzo **casella di posta certificata riferibile unicamente all'offerente** entro le ore 13.00 del giorno 28.1.2019, secondo le modalità indicate nell'ordinanza del GE;
  L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- La **cauzione** dovrà essere prestata mediante bonifico bancario in favore del conto corrente della procedura alle seguenti coordinate IBAN IT08B 05034 01615 000 000 002532, con causale "cauzione lotto n. UNICO".
  Il bonifico dovrà essere disposto in tempo utile perché 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.
- Le cauzioni dei non aggiudicatari verranno restituite, dedotti gli oneri bancari, in favore del medesimo conto corrente dal quale la cauzione è stata versata mediante bonifico che verrà disposto dal delegato successivamente alla chiusura del verbale di aggiudicazione definitiva; a tal fine è onere di ciascun offerente trasmettere al delegato il dispositivo di bonifico o altra documentazione bancaria dai quali si evincano le coordinate complete e l'intestatario del conto corrente di addebito della prestata cauzione e il numero identificativo del bonifico.

***

4) **In data 29.1.2019, alle ore 15.00,** presso lo studio dell'avv. Cristina Reina in Milano, Corso XXII Marzo n. 4, all'eventuale presenza degli offerenti analogici e tramite contestuale collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche, **si svolgerà la riunione per deliberare** - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sulle offerte analogiche e telematiche e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c..

5) Ove il numero delle offerte cartacee presentate fosse elevato, la riunione potrà essere spostata dal delegato in altro luogo che questi renderà noto dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte (quindi il pomeriggio prima della riunione medesima), mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it) nella sezione eventi significativi relativa al lotto; è pertanto onere degli offerenti verificare, prima della riunione, l'eventuale pubblicazione dell'avviso di trasferimento del luogo ove l'asta viene celebrata.
6) In caso di unica offerta (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità delle offerte): se l'offerta è pari o superiore al 75% del **prezzo base** d'asta indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, in assenza di istanze di assegnazione.
   Qualora il prezzo offerto sia inferiore al valore del bene-prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al valore del bene prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.
   Le istanze di assegnazione potranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data come sopra fissata per la vendita ex art. 588 e ss. c.p.c..
7) In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.
   Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 2.000,00
   Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.
   In ogni caso, ove sia stata presentata apposita istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al valore del bene/prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
8) La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. (allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente)
9) La partecipazione presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.
10) **L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare** mediante bonifico bancario:
   - 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. 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.
   - le spese di trasferimento che verranno indicate in base alla tipologia di acquisto mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura;
   - 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 ammontante per l'odierna vendita a € 888,16 (in caso di aggiudicazione fino € 100.000) o €1.237,08 (in caso di aggiudicazione oltre € 100.000) da intendersi comprensiva degli accessori di legge, spese generali e spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
11) 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.
12) E' facoltà dell'aggiudicatario versare il prezzo tramite mutuo con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita; egli dovrà darne esplicita comunicazione al delegato al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo.
13) L'aggiudicatario non munito del codice fiscale dovrà presentare al delegato, entro il termine di versamento del saldo prezzo, il certificato di attribuzione di codice fiscale italiano.

DISPOSIZIONI GENERALI

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 consa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi per 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 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.

*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

*

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni 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.

*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5° e 40, 6° comma della L. 28.2.1985 n. 47 e D. L. 269/03 nonché 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.

*

Pubblicità

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'asta dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.
L'ordinanza e l'avviso di vendita saranno pubblicati secondo le disposizioni del GE
Maggiori informazioni sul portale delle vendite pubbliche **https://pvp.giustizia.it/pvp** e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutti i diritti, le cessioni, le pertinenze ed eventuali servitù.

*

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito, se del caso anche mediante rimessione in pristino.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

NUDA PROPRIETÀ

Comune di SEGRATE (MI) VIA P. NENNI N. 3 - CENTRO RESIDENZIALE "CASE ROSSE" -

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 internet www.trovoaste.it, www.legalmente.it, risultano le seguenti informazioni:

Descrizione dei beni:

Nuda proprietà - Comune Segrate (MI) Via p. Nenni n. 3 - centro residenziale "case rosse" – Appartamento mq. 64 composto da tre locali più servizi posto al piano terreno con ampio portico ad uso esclusivo.

Dati catastali: Foglio 9, Mappale 163, Sub 2, Piano T°, categoria (A/3), classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 351,19

Coerenze: parti comuni (cortile comune), proprietà di terzi e ancora enti comuni, parti comuni (cortile comune), proprietà di terzi ancora enti comuni.

*

Conformità urbanistica:

il perito estimatore dichiara *"la conformità urbanistica per un'unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato. L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del comune Segrate"*

*

Conformità catastale:
il perito estimatore dichiara *"la conformità catastale di quanto ispezionato. In base alla planimetria catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso".*

*

Pratiche edilizie:
il perito estimatore dichiara la conformità: si rimanda al capitolo della perizia di stima.

*

Spese condominiali:
il perito estimatore dichiara:

- Spese medie annue circa: € 1.200,00
- Spese scadute: NO (in regola col pagamento delle spese condominiali sino al 31/03/2018)
- Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: NO

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 in forza di **contratto di locazione** avente come soggetto "dante causa" l'usufruttuario.
Durata del contratto dal 05/09/2013 al 04/09/2017 e rinnovato fino al **04/09/2021**.
Canone annuo di locazione escluse le spese di condominio: €. 6.000,00 (di spettanza dell'usufruttuario)

*

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 relaviti 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 confermta **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 il delegato è stato nominato custode giudiziario
Per ogni informazione rivolgersi al delegato: esecuzioni.reina@clemente-avvocati.it
Milano, 9.10.2018

Avv. Cristina Reina