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. 1731/2019**

**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 STELLA del 19.9.2022
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA**

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

**PER IL GIORNO 11.01.2023 alle ore 11.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI**

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
2) Il prezzo base è di euro 115.900,00.
   E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 86.925,00** (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 **€ 2.000**
   Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 1731/2019" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT77 Y053 8501 6000 0000 0003 259.
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 11 gennaio 2023, alle ore 11.00,** 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 premesso 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 (20162) Via PALANZONE n. 17 – appartamento con cantina**

Unità immobiliare costituita da appartamento al piano terzo con annessa cantina a piano interrato.
Censita al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 77, particella 16, subalterno 10 cat. A/3 classe 4 consistenza 4 vani rendita € 537,12 piano: 3-S1; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Così come indicato nell'ordinanza di vendita, il perito estimatore ha precisato che **la cantina** descritta nell'atto di provenienza e nella scheda catastale non corrisponde a nessuna di quelle visionate alla data del sopralluogo; non esiste di fatto una cantina che abbia conformazione e orientamento della cantina rappresentata nella scheda catastale e coerenze come nell'atto di provenienza. L'ipotesi più probabile è che la disposizione delle cantine sia stata variata in corso d'opera o successivamente e mai registrata in catasto.
Si rimanda alla lettura della perizia.
**La situazione, chiaramente evidenziata nella perizia, resterà pertanto a carico della parte aggiudicataria**

*

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 urbanistica- catastale ed edilizia**:
si rimanda alla lettura della perizia di stima

*

**Spese condominiali:**
il perito estimatore indica:
- Consuntivo 2020: € 2.077,35
- Consuntivo 2019: € 2.102,29 (al netto delle spese legali per morosità addebitate nell'esercizio per €3.855,72);
- Per l'esercizio 2021 sono state emesse fino al 28/10/2021 3 rate di acconto, per lo stesso importo di € 790,00 cadauna: il debito es. 2021 è quindi ad oggi di (790,00 x 3) € 2.370,00.

**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 occupato dalla famiglia dei debitori con due minori.
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 il delegato è stato nominato custode giudiziario
Per ogni informazione rivolgersi al delegato
Milano, 4.10.2022

Avv. Cristina Reina