

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. 1545/2019

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: EDICOM SERVIZI SRL WWW.DOAUCTION.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 05.10.2021;

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 02.03.2022 alle ore 09.30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di euro 164.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 123.000,00** (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 € **3.000,00**

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 1545/2019 intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT15 P053 8501 6000 0000 0003 145.

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 02.03.2022, alle ore 09.30**, 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, 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, come indicato al punto n. 10.

§

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:

LOTTO UNICO - Piena proprietà

Unità immobiliare sita in Comune di Senago, Via Ugo Foscolo n.5, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2°f.t.) composto da tre locali e servizi con annesso vano solaio al piano sottotetto.

Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: foglio 20, particella 88, subalterno 4, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 109 mq – totale escluse aree scoperte: 104 mq; rendita Euro 369,27, piano 1 – 5.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/10/1997 derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 17/10/1997 in atti dal 11/03/2000 (n. 58513.1/1997);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze:

dell'appartamento: vano scala comune, cortile comune, via Ugo Foscolo, appartamento di proprietà di terzi;

del vano solaio: corridoio comune d'accesso, vano di solaio di proprietà di terzi, via Ugo Foscolo, proprietà condominiale.

*

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 catastale:

il perito estimatore nel proprio elaborato, dichiara che:

“Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 21.07.1962. In particolare: - demolizione di porzioni murarie, in particolare quella che consente di creare un nuovo accesso alla zona giorno; - realizzazione di nuovi tavolati interni con formazione di ulteriore locale destinato a vano ripostiglio; - formazione di nuova porzione muraria e posa di nuovo serramento interno, posto a separazione tra la zona giorno e la zona notte; - modifica dell'accesso alla camera da letto con affaccio rivolto a Nord e posa di nuova porta d'ingresso.

N.B.: la scrivente segnala che in planimetria catastale acquisita non risulterebbe rappresentato l'ingresso alla camera da letto con affaccio a Sud.

Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna.

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: Euro 1.150,00

N.B.: precisa che dall' 1 luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n.2/E del 1 febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.”

*

Pratiche edilizie e conformità:

il perito estimatore nel proprio elaborato, riporta le seguenti indicazioni:

“La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data anteriore all'1.09.1967. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Senago in “Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di media densità” e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio a mezzo PEC in data 13.02.2020; a seguito dell'emergenza sanitaria e della SOSPENSIONE EX ART. 54 TER D.L N. 18/2020 CONV. CON MOD. NELLA L. N. 27/2020 la pratica è stata successivamente archiviata dall'Ufficio del Comune, e, in data 25.06.2021, ha inoltrato nuova richiesta di accesso atti tramite procedura telematica, con fissazione da parte dell'Ufficio Tecnico per il 6.09.2021; tutto ciò premesso, ha effettuato visura atti in data 6.09.2021 presso l'ufficio tecnico del Comune di Senago. Indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili - P.E. 185/61 dell'8.11.1961 Intestazione: Omissis. A seguito della domanda di costruzione, con la P.E. 185/61 si autorizzava la costruzione di una casa d'abitazione in Senago, Via Ugo Foscolo. N.B.: La scrivente evidenzia che negli elaborati grafici approvati dalla Commissione Edilizia in data 8.11.1961 vengono rappresentati i piani dal 1° al 4° oltre a piano rialzato e a piano cantina; non risulta rappresentato il piano solaio/sottotetto. Inoltre evidenzia che la sezione e i prospetti del fabbricato rappresentano anche il piano 5° (6° f.t.) che tuttavia non risulta realizzato. In data 13.03.1963 il Comune di Senago rilasciava Autorizzazione di abitabilità per la casa urbana in Via Foscolo 5 composta da n. 52 vani utili e n. 59 vani accessori e n. 2 magazzini (all. 13 - Certificato di abitabilità del 13.03.1963).
- In data 10.04.1962 veniva rilasciato Nulla Osta per esecuzione lavori edili - P.E. 74/62 all'Impresa Omissis, per modifiche al piano rialzato (P.E. estranea al bene interessato dal presente procedimento).

Conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 185/61 dell'8.11.1961. In particolare: - demolizione di porzioni murarie, in particolare quella che consente di creare un nuovo accesso alla zona giorno; - realizzazione di nuovi tavolati interni con formazione di ulteriore locale destinato a vano ripostiglio; - formazione di nuova porzione muraria e posa di nuovo serramento interno posto a separazione tra la zona giorno e la zona notte. Dalla rappresentazione grafica di cui alla fig.2 (al successivo punto 7.3 Conformità catastale), è possibile desumere la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di Euro 1.500,00 a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune. Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.”

*

Spese condominiali:

il perito estimatore, a pagina 9 del proprio elaborato, in ordine alla quantificazione delle spese condominiali, riferisce che:

“Millesimi di pertinenza: 51,36.

Spese di gestione condominiale: Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate. Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.370,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 578,30. Alla data odierna risulta insoluta solamente la rata n. 4 della gestione ordinaria 2021 di importo pari ad Euro 578,30. Si segnala tuttavia ulteriore rata n. 5 con scadenza 31.10.2021 di importo pari ad Euro 578,47.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata”.

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 insolte 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 dal debitore esecutato.

La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 c.p.c. 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.

Per ogni informazione rivolgersi al delegato.

Milano, 03.12.2021

Avv. Cristina Reina