

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. 196/2021**

**PRIMO**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Gestore della vendita:** ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA – [www.astetelematiche.it](http://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 26.10.2022

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA**

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

**PER IL GIORNO 05.04.2023 alle ore 17.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI**

1) La vendita avverrà in N. 2 LOTTI e gli interessati possono presentare offerte sia per tutti i lotti sia per un solo lotto.

2) Si indica di seguito il **prezzo** base e l'**offerta minima** di acquisto consentita (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo) e l'importo dell'eventuale offerta in aumento

- Lotto n. 1 valore € 165.000,00 offerta minima € 123.750,00 rialzo € 3.000,00

- Lotto n. 2 valore € 300.000,00 offerta minima € 225.000,00 rialzo € 5.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 196/2021 intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT37 V053 8501 6000 0000 0003 181.

Si richiede l'indicazione nel bonifico della causale "lotto n. ..."

1) 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.

\*

2) **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 05.04.2023, alle ore 17.00**, 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

\*

3) **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.

\*

4) **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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) nonché sui siti di pubblicità indicati dal Giudice risultano le seguenti informazioni:

#### **LOTTO 1**

Piena proprietà

**Comune di (20125) Milano, Via Varanini 29/B – appartamento mq 94 piano 3 con solaio**

Dalla relazione di stima – pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) unitamente all’ordinanza di vendita – risultano le seguenti informazioni.

Appartamento di tre locali, posto al piano terzo, con cucina e n° 1 servizio igienico composto da wc , bidet , lavabo e piatto doccia. Censita al NCEU di detto Comune al foglio 231, particella 443, sub.21 - Cat A/3, classe 5, consistenza vani 5 sup. catastale totale mq 94 totale escluse aree scoperte mq 94- rendita € 800,51, piano 3° - 7°

Dati derivanti dalla Visura Catastale:

1. *VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.*
2. *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/12/2014 protocollo n. MI0795282 in atti dal 25/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO ( n.321175.1/2014)*
3. *VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE ( n. 347574.1/1999).*
4. *VARIAZIONE del 01/01/1992 VARAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*
5. *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

Coerenze del tutto in sol corpo da nord come indicate dall’esperto:

Appartamento: cortile comune, mapp. 1659, mapp 1658, spazio comune, sub,22, vano ascensore comune , vano scala comune

Solaio: Corridoio comune, solaio sub 22,spazio comune, solaio sub 26

\*

**Conformità urbanistica – edilizia e catastale:**

si rimanda alla lettura della perizia di stima pubblicata

**Pratiche edilizie:**

il perito estimatore dichiara che

*“Dall’atto di Provenienza a firma del Notaio dr. Antonio Zaraga del 5/11/1963 - Nulla – Osta rilasciato dal Comune di Milano il 27 Aprile 1961 n. 1375 – Atti n- 69372/1972/1961. Si evidenzia che la riduzione reale del soggiorno, in ogni caso, non costituisce abuso edilizio non sanabile. Ma in seguito al frazionamento e alle modifiche interne apportate dai fruitori, il guardaroba, non più in comunicazione con la camera da letto, diviene locale autonomo, arredato con presenza di letto e privo di finestre. Tale abuso edilizio non risulta agibile né sanabile. Alla data del sopralluogo (9.11.2021) l’unità immobiliare NON risulta conforme alla scheda catastale.”*

**L’edificio è stato costruito ante 1967**

\*

**Spese condominiali:**

il perito estimatore dichiara che

Spese condominiali non assolute dall’esecutato: Anno 01/01/2021 - 31/12/2021 € 1.380,53

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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 di aggiudicazione, 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.

Il delegato è stata nominata custode giudiziario.

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 "...premessi 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

\*

## **LOTTO 2**

Piena Proprietà

Comune di **Milano ( 20151) Via Quarenghi 40 – appartamento e box**

Dalla relazione di stima – pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) unitamente all'ordinanza di vendita – risultano le seguenti informazioni.

### **CORPO A**

Appartamento posto al piano primo di quattro locali, cucina e n° 2 servizio igienici composti da wc , bidet , lavabo e piatto doccia / vasca. Dati Catastali: foglio 120, particella 236 , sub.9 - Cat A/2, classe 7, consistenza vani 7 – superficie catastale totale mq 146 totale escluse aree scoperte mq 134 - rendita €885,72, piano 1°scala A ( dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 5.10.2021)

#### **Dati derivanti dalla Visura Catastale:**

1. *VARIAZIONE del 04/04/2016 protocollo n. MI0152350 in atti dal 04/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO ( n. 47419.172016)*
2. *VARIAZIONE del 27/07/1992 in atti dal 07/08/1997 CLASSAMENTO ( n. 3753.3/1992)*
3. *COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993*

Coerenze del tutto in sol corpo da nord: A nord- est : parti comuni, vano scala , ascensore, mapp.236 sub.8; A sud-est : parti comuni; A sud-ovest : mappale 236 sub 18; A Nord -ovest : parti comuni

### **CORPO: B**

Box posto al piano seminterrato Dati Catastali: foglio 120, particella 236 , sub.48 - Cat C/6, classe 8, consistenza mq 18,00 – **superficie catastale totale mq 18** - rendita € 122,71, piano S1° ( dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 5.10.2021) ,

#### **Dati derivanti dalla Visura Catastale:**

- 1 *VARIAZIONE del 27/07/1992 in atti dal 07/08/1997 CLASSAMENTO (n. 3753.3/1992)*
2. *COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993*

**Coerenze del tutto in sol corpo da nord: A nord- est : mapp. 236 e 47; A sud-est : parti comuni; A sud-ovest : mappale 236 sub 49; A Nord -ovest : parti comuni, corsello di manovra**

\*

### **Conformità urbanistica – edilizia e catastale:**

si rimanda alla lettura della perizia di stima pubblicata

### **Pratiche edilizie:**

il perito estimatore dichiara che

- Convenzione di lottizzazione di cui all'Atto in data 9 febbraio 1989 n. 55484/5750 di repertorio a rogito Notaio Mario Grossi di Corbetta. Registrato ad Abbiategrasso il 16 febbraio 1989 , al n. 152 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 15 febbraio 1989 ai nn. 7774/5705.
- Concessione per opere edilizie n. 822 in atti municipali n. 235931/377/89 in data 8 maggio 1990, volturata a nome della Società " GRASSETTO CASA S.p.A" in data 8 agosto 1990, n.1098, protocollo n. 211792/24430/90.

Alla data del sopralluogo (9.11.2021) l'unità immobiliare in oggetto risulta conforme ai titoli edilizi di cui

sopra.

**L'edificio è stato costruito nell'anno 1993**

\*

**Spese condominiali:**

il perito estimatore dichiara che

*“Dai documenti in nostre mani e con particolare riferimento al rendiconto del fine anno prodotto dall'Amministratore a noi in data 29 novembre 2021, risulta un saldo di fine anno da pagare € 4,46. Importo che normalmente viene riportato nell'anno successivo nel bilancio di previsione spese”.*

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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 di aggiudicazione, 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.

Il delegato è stata nominata custode giudiziario.

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

Si segnala inoltre che le visite all'immobile devono essere prenotate direttamente dal portale vendite pubbliche

\*

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](http://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, 23.01.2023

Avv. Cristina Reina