

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. 473/2022

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: NOTARTEL S.p.A. – www.astepubbliche.notariato.it

Referente della procedura: Avv. Cristina Reina

*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott.ssa Chieffo del 15.02.2023;

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 14 GIUGNO 2023 alle ore 10:30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in più lotti.

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 € 255.000,00 **offerta minima € 191.250,00** rialzo € 4.000,00

- **Lotto n. 2** valore € 140.000,00 **offerta minima € 105.000,00** rialzo € 2.500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 473/2022" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT81 L053 8501 6000 0000 0003 318

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

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 14.06.2023, alle ore 10:30**, 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, per ciascun lotto 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:

LOTTO 1

Piena proprietà

Comune di (20156) Milano in via Giovanni Battista Casella 37 e 41 - Negozio al piano terra con laboratorio

al piano interrato e 2 cantine

Negoziato ad uso commerciale, derivante dalla fusione tra corpo A e corpo B, composto al piano terra da un unico spazio con n. 3 vetrine su strada, un antibagno con bagno, una zona retrostante su cortile interno una scala e un ascensore montacarichi; al piano interrato un laboratorio, con ripostiglio, e due cantine.

Al negozio si accede direttamente dalla strada, in via Casella al numero civico 37 e 41, e dal cortile interno del numero civico 41, dopo aver attraversato l'androne comune. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

CORPO A:

Foglio 180, particella 210, subalterno 4, categoria C/1, classe 6, consistenza 93 mq, superficie catastale totale 140 mq, rendita catastale € 3.179,26.

Indirizzo: Via Giovanni Battista Casella n. 37, piano T-S1.

Dati derivanti da: Variazione del 12/04/2018 Pratica n. MI0163198 in atti dal 12/04/2018

Protocollo NSD n. aggiornamento planimetrico (n. 56540.1/2018) - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/05/1996, prot. n. 142019.

Coerenze:

Negoziato al piano terra (da nord in senso orario): via Casella; proprietà di terzi; cortile comune; stessa proprietà alla particella 212, subalterno 1.

Laboratorio al piano interrato (da nord in senso orario): via Casella; proprietà di terzi e intercapedine; proprietà di terzi su due lati.

CORPO B

Foglio 180, particella 212, subalterno 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 59 mq, rendita catastale € 1.504,34.

Indirizzo: Via Giovanni Battista Casella n. 41, piano T-S1.

Dati derivanti da: Variazione del 05/09/2016 Pratica n. MI0439944 in atti dal 05/09/2016

Protocollo NSD n. aggiornamento planimetrico (n. 166791.1/2016) - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/05/1996, prot. n. 134101.

Coerenze:

Negoziato al piano terra (da nord in senso orario): via Casella; stessa proprietà alla particella 210, subalterno 4; cortile comune; scala comune e proprietà di terzi.

Cantina 1 al piano interrato (da nord in senso orario): proprietà di terzi; corridoio comune; terrapieno; proprietà di terzi.

Cantina 2 al piano interrato (da nord in senso orario): via Casella; proprietà di terzi su due lati; corridoio comune e proprietà di terzi.

*

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:

il perito estimatore dichiara che

"Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT - piano di governo del territorio del Comune di Milano, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019 e approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico."

*

Conformità catastale:

il perito estimatore dichiara che *"L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale"*.

Si rimanda all'attenta lettura della perizia.

*

Pratiche edilizie: il perito estimatore dichiara che

“L’immobile non è conforme dal punto di vista edilizio”. Si rimanda all’attenta lettura della perizia.

“Pratiche edilizie reperite:

- *Concessione in sanatoria n. 17460 del 28/07/2003. Si segnala che tale autorizzazione è riferita sia al corpo A sia al corpo B.*

- *Certificato di agibilità n. 290 del 30/04/2007 (Atti PG 387910/07). Si segnala che tale autorizzazione è riferita al corpo A.*

- *Certificato di agibilità n. 889 del 31/07/1930 (Atti n. 51311/10450 del 1929). Si segnala che tale autorizzazione può essere riferita al corpo B e/o al Lotto 002.*

*

Il perito estimatore dichiara che

“Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alle costruzioni avvenute rispettivamente negli anni ‘60 del secolo scorso per il Corpo A e negli anni ‘30 del secolo scorso per il Corpo B, come da licenze di agibilità depositate presso il Comune di Milano”

Quanto alla regolarità urbanistica edilizia e catastale di quanto posto in vendita si richiamano nel presente avviso le indicazioni rese 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

Sono a carico dell’aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito, se del caso anche previa rimessione in pristino.

*

Spese condominiali:

il perito estimatore dichiara che

“L’immobile è amministrato dallo Studio Gargioni con sede in Milano, Viale Espinasse n. 6.

Millesimi di pertinenza dell’immobile pignorato: 28,27/1.000,00

Millesimi di riscaldamento: 61,18/1.000,00

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre dell’anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 3.870,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 3.870,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull’immobile: nessuna.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati, pari a 55,63/1.000,00”.

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 nella disponibilità del debitore. Il Giudice ha emesso l’ordine di liberazione che verrà attuato in conformità al disposto dell’art. 560 cpc o della norma pro tempore vigente

Il Delegato è stata nominata custode giudiziario

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

*

LOTTO 2

Piena proprietà

Comune di (20156) Milano in via Giovanni Battista Casella 41 - Laboratorio al piano terra

laboratorio al piano terra, della superficie commerciale di 172,00 mq composto da un ingresso, dotato di bussola, un unico spazio di lavoro, un locale archivio, un antibagno, un bagno, due soppalchi s.p.p. e un locale ripostiglio. Al laboratorio si accede direttamente dal cortile comune del numero civico 41, dopo aver attraversato l'androne comune. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 180, particella 214, subalterno 701 (graffato con particella 217, subalterno 701), categoria C/3, classe 6, consistenza 150 mq, superficie catastale totale 172 mq, rendita catastale € 712,71.

Indirizzo: Via Giovanni Battista Casella n. 41, piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 30/07/2009 Pratica n. MI0800260 in atti dal 30/07/2009 fusione e cambio d'uso (n. 206487.1/2009) - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/07/2009, prot. n. MI0800260.

Coerenze Laboratorio al piano terra (da nord in senso orario): cortili comuni ai mappali 150, 498 e 216; cortile comune al mappale 150 e proprietà di terzi al mappale 213; proprietà di terzi ai mappali 254 e 236; proprietà di terzi ai mappali 219 e 218.

*

Conformità urbanistica:

il perito estimatore dichiara che

"Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT - piano di governo del territorio del Comune di Milano, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019 e approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico."

*

Conformità catastale:

il perito estimatore dichiara che *"L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale"*. Si rimanda all'attenta lettura della perizia.

*

Pratiche edilizie:

il perito estimatore dichiara che *"L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio"*.

Si rimanda all'attenta lettura della perizia.

"Pratiche edilizie reperite:

- Denuncia di Inizio Attività (2002)- DIA del 26/07/2002. Si segnala che tale eventuale autorizzazione, derivante da documentazione in possesso dell'esecutato, è riferita ai mappali 214 e 217. Lo scrivente è in attesa dell'esito della verifica effettuata presso il Comune di Milano in relazione alla protocollazione e al rilascio dell'autorizzazione stessa

- Licenza Edilizia n. 168355/35265 (1954). Si segnala che tale autorizzazione, desunta dall'atto di provenienza, è riferita al mappale 217.

- Certificato di agibilità n. 60 del 17/01/1952 (Atti n. 93717 PG1 e n. 21358 EP del 1951). Si segnala che tale autorizzazione è riferita presumibilmente al mappale 214.

- Certificato di agibilità n. 889 del 31/07/1930 (Atti n. 51311/10450 del 1929). Si segnala che tale autorizzazione può essere riferita al mappale 214 e al corpo B del Lotto 001.

*

Il perito estimatore dichiara che

"Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alle costruzioni avvenute presumibilmente negli anni '50 del secolo scorso, come da licenze di agibilità depositate presso il Comune di Milano"

Quanto alla regolarità urbanistica edilizia e catastale di quanto posto in vendita si richiamano nel presente avviso le indicazioni rese 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

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito, se del caso anche previa rimessione in pristino.

*

Spese condominiali:

il perito estimatore dichiara che

“L’immobile è amministrato dallo Studio Galli con sede in Milano, Via Salvatore Rosa n. 2, che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell’immobile pignorato: 128,48/1.000,00

Si precisa che la gestione del condominio va presumibilmente dal 01 ottobre al 30 settembre dell’anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.400,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 4.850,00 (gestione 2021 e gestione 2022)

Spese condominiali non pagate pregresse: € 1.300,00 (gestione 2020)

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull’immobile: nessuna;

Si segnala tuttavia che il Condominio sta esaminando e discutendo la possibilità di affidare un incarico a ditta esecutrice per lavori di straordinaria manutenzione consistenti in interventi di efficientamento energetico in applicazione delle agevolazioni SuperBonus 110% D.L.34/20, il cui eventuale riparto per il bene oggetto di procedura sarebbe pari a € 6.167,13.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati”.

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 libero e nella disponibilità del debitore. Il Giudice ha emesso l’ordine di liberazione che verrà attuata in conformità al disposto dell’art. 560 cpc o della norma pro tempore vigente

Il Delegato è stata nominata custode giudiziario

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 “...premesse 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, 21.03.2023

Avv. Cristina Reina
20143 Milano, Viale Liguria n. 49
 esecuzioni 351.5426316 – email: esecuzioni.reina@studiolegalereina.it

Avv. Cristina Reina