

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. 2555/2015

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: ASTALEGALE.NET SPA – www.spazioaste.it

Referente della procedura: Avv. Cristina Reina

*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Ciocca del 04.05.2023 e la precedente del 14.5.19

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 20 SETTEMBRE 2023 alle ore 9.30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di euro 148.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 111.000,00** (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 **€ 2.500**

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 2555/2015" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT05A0538501600CC1500003061 con causale "cauzione asta".

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 20.09.2023 ore 9.30** 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 preventivamente, 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 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 nonché sui siti di pubblicità indicati dal Giudice risultano le seguenti informazioni:

LOTTO UNICO PROPRIETA' SUPERFICIARIA di appartamento con cantina, box pertinenziale e posto auto pertinenziale

CORPO A

Proprietà superficaria per anni 90 a far tempo dal 10/04/1996 in Comune di Arese, Via dei Gelsi 3 - Appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato

Appartamento distinto con il numero interno 13, sito al piano primo della scala B composto da tre locali e servizi, con annesso e pertinente vano di cantina distinto con il numero 13 al piano interrato. Censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg. n. 3; Mapp. n. 1334, Sub. 14, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5,5; superficie catastale: totale 87 m², totale escluse aree scoperte 82 m², piano 1-S1 scala B; rendita € 511,29.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario: vano scala comune; cortile comune; appartamento altra proprietà sub. 5; cortile comune; appartamento altra proprietà sub. 15.

Coerenze del vano cantina, dall'ingresso in senso orario: corridoio comune; cantina altra proprietà sub. 15; terrapieno comune; cantina altra proprietà sub. 13.

CORPO B

Proprietà superficaria per anni 90 a far tempo dal 10/04/1996 – Comune di Arese, via dei Gelsi 3 -Box al piano interrato

Vano ad uso autorimessa distinto con il numero 10 sito al piano interrato, di pertinenza dell'appartamento di cui al corpo A. Censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg. n. 3; Mapp. n. 1334, Sub. 73, Cat C/6, classe 5, consistenza 14 m²; superficie catastale: totale 16 m², posto al piano S1; rendita € 40,49.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze del box, dall'ingresso in senso orario: corsello comune; box di altra proprietà sub. 72; cantine sub. 21 e sub. 20; box di altra proprietà sub. 74.

CORPO C

Proprietà superficaria per anni 90 a far tempo dal 10/04/1996 in Comune di Arese, Via dei Gelsi 3 - Posto auto coperto

Posto auto coperto distinto con il numero 6 sito al piano interrato, anch'esso di pertinenza dell'appartamento di cui alla lettera A Censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg. n. 3; Mapp. n. 1334, Sub. 64, Cat C/6, classe 3, consistenza 12 m²; superficie catastale: totale 13 m², posto al piano S1; rendita € 25,41.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze del posto auto, dall'ingresso in senso orario: corsello comune; posto auto di altra proprietà sub. 63; terrapieno comune; posto auto di altra proprietà sub. 65.

*

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

“Abitazione di tipo economico [A3] Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio.

Note sulla conformità: nessuna irregolarità riscontrata

Box [C6] Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: nessuna irregolarità riscontrata

Posto auto [C6] Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: nessuna irregolarità riscontrata”

Si rimanda all'attenta analisi dell'elaborato peritale.

*

Conformità catastale:

Il perito estimatore dichiara che le schede catastali sono conformi allo stato riscontrato nel sopralluogo. Si dichiara la conformità catastale.

Si rimanda all'attenta analisi dell'elaborato peritale.

*

Conformità edilizia

Il perito estimatore dichiara che

“Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità.

Si dichiara la conformità edilizia.

Box [C6] Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità.

Si dichiara la conformità edilizia.

Posto auto [C6] Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità.

Si dichiara la conformità edilizia.

Pratiche edilizie:

Lo stabile che ospita l'appartamento risulta realizzato con Concessione edilizia n. 43/96 del 19/09/1996 e DIA in variante prot. n.33851 del 30/11/1998.

L'agibilità del fabbricato è stata richiesta con documento prot.18681 del 01/06/1999”.

Si rimanda all'attenta analisi dell'elaborato peritale.

*

Spese condominiali:

il perito estimatore dichiara che

“Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie:

Euro 1.500,00

Spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:

Relativamente alle spese della gestione in corso sono quelle allegate e la gestione non è ancora conclusa.

Terminerà al 31/12.

Mentre per quanto concerne la sola gestione ordinaria precedente ovvero solo l'anno 2017 l'importo ammonta ad €. 2.215,68 mentre straordinaria €. 76,65.

– Nessuna causa e atti ablativi in corso.

– Alleghiamo regolamento di condominio.

– Certificazione energetica condominiale non presente.

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:

Il custode giudiziale SIVAG SpA ha confermato che i beni sono liberi da persone e le chiavi sono nella disponibilità del Custode. Sono presenti alcuni arredi abbandonati e, per quanto riguarda il solo lotto C- posto auto coperto – è occupata da autovettura gravata da sequestro conservativo

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**

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

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;

Si precisa che è stato nominato custode giudiziario S.I.V.A.G. SPA con sede in Redecesio di Segrate Via Milano n. 10 email: immobiliare@sivag.com tel 02.26952007 – 02.58011847

Per ogni informazione rivolgersi a SIVAG o al delegato

Milano, 15.05.2023

Avv. Cristina Reina