

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 divisione**

**R.G. 5767/2021**

**SECONDO**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Gestore della vendita: Edicom Servizi Srl - sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it)**

**Referente della procedura: Avv. Cristina Reina**

\*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Ciocca del 20.10.2022

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA**

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

**PER IL GIORNO 29.11.2023 alle ore 9.30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI**

1) La vendita avrà luogo in più lotti.

2) **Lotto 1** Il prezzo base è di euro 740.000,00. E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 555.000,00** (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 **€ 5.000**  
**Cauzione: 10%** del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 5767/2021" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate **IBAN IT96 F053 8501 6000 0000 0003004**. Si richiede l'indicazione nel bonifico della causale "lotto n. 1"

**Lotto 2** Il prezzo base è di euro 49.280,00. E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 36.960,00** (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 **€ 1.000**  
**Cauzione: 10%** del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 5767/2021" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate **IBAN IT96 F053 8501 6000 0000 0003004**. Si richiede l'indicazione nel bonifico della causale "lotto n.2"

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 29.11.2023 alle 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 per ciascun lotto:

- 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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) nonché sui siti di pubblicità indicati

dal Giudice risultano le seguenti informazioni.

**Disposizioni comuni ad entrambi i lotti**

**Conformità urbanistica- catastale ed edilizia:** Si rimanda alla lettura della perizia di stima pubblicata, precisando che sono a disposizione dei richiedenti gli allegati richiamati.

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 evidenzia che non è costituito condominio

\*

**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

§

**LOTTO 1**

Piena proprietà Comune di Bussero – complesso artigianale composto da capannone, uffici, abitazione del custode, cantina ed annessi con area esterna Via Bologna 4.

Contraddistinto al Catasto del Comune di BUSSERO (MI) come segue:

Corpo 1): N.C.E.U. Foglio 6 – Particella 248 - Subalterno 701 graffiati alla Particella 249 Subalterno 701, via Bologna, 4, piano T, cat. C/3 (Laboratori per arti e mestieri), Classe 3, Consistenza mq. 1.548, Superficie Catastale Totale mq. 1713 mq., Rendita Euro 2.318,49;

Corpo 2): N.C.E.U. Foglio 6 – Particella 248 - Subalterno 702, via Bologna, 4, piano 1-S1, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 3, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale mq. 193 mq., Totale escluse aree scoperte mq. 187, Rendita Euro 511,29;

Corpo 3): N.C.T. Foglio 6 – Particella 147, Qualità Classe F.U. da accertare, Superficie (mq) 1.680.

\*

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.

\*

**Stato occupativo:**

Il corpo 1 (capannone-uffici) è oggetto di contratto di locazione opponibile alla procedura con durata 6.8.2015/5.8.2021 ora rinnovato di altri 6 anni sino al 5.8.2027 con canone di locazione annuale pari a € 40.000,00 che secondo le indicazioni del custode SIVAG viene versato regolarmente.

Così come già indicato dal GE, si evidenzia che **l'impianto fotovoltaico** insistente sul tetto del capannone appartiene ad una società – già dichiarata fallita – e rappresenta un cespite che, con provvedimento del Giudice Delegato reso in data 12.5.2022, è stato **abbandonato** dalla procedura concorsuale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 104 ter, c. 8, l. fall.

Il corpo 2 è nella disponibilità degli esecutati

Il corpo 3 è utilizzato senza titolo dal conduttore del corpo 1

SIVAG SPA 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 Bussero Via Bologna**

TERRENO contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di BUSSERO (MI) come segue: N.C.T. Foglio 6 – Particella 89, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO Classe 2, Superficie (mq) 560, Deduz. IE177A, Reddito Dominicale Euro 4,31, Reddito Agrario Euro 4,34.

\*

### **Stato occupativo:**

il lotto 2 è nella disponibilità dell'esecutato

SIVAG SPA è stata nominata custode giudiziario

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 è stato nominato custode giudiziario S.I.V.A.G. SPA con sede in Redeciesio di Segrate Via Milano n. 10 email: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com) tel 02.26952007 – 02.58011847

Per ogni informazione rivolgersi a SIVAG o al delegato

Milano, 14.09.2023

Avv. Cristina Reina