

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. 1095/2020**

**PRIMO**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**LOTTO 2**

**Gestore della vendita: ASTALEGALE.NET [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 19.1.2024 ed il successivo provvedimento del 20.3.2024;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA**

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

**PER IL GIORNO 18.09.2024 alle ore 9.30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI**

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto, denominato **lotto 2**
- 2) Il prezzo base è di euro 310.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 232.500,00** (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 1095/2020" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT42 U053 8501 600C C150 0003 223 con causale "**lotto 2 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 18 settembre 2024 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, 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:

**Piena proprietà in Comune di Settimo Milanese (20019) Via Verdi 2**

Unità residenziale con cantina e box pertinenziali composta da

### **CORPO A**

unità immobiliare posta al piano 2 con ascensore adibita ad appartamento composta da 5 vani comunicanti con servizio. Cantina pertinenziale. Comunicante con proprietà attigua tramite porta.

In Comune di 20019 Settimo Milanese (MI) via Verdi n. 2

dati identificativi: fg. 5; part. 581; sub. 711

dati classamento: cat A/3 Cl 5; Cons 5 v; Sup cat Tot 93 mq - Tot escluse aree scoperte 84 mq; R. € 555,19, Via Verdi n. 2 piano: 2-S1;

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 02/09/2019 protocollo n. mi0284379 in atti dal 02/09/2019 variazione di classamento (n. 81669.1/2019)

*“nb: il sub 711 proviene da soppressione del sub 709. unità immobiliare soppressa per ampliamento del 13/04/2018 protocollo n. mi0165187 in atti dal 16/04/2018 registrazione: ampliamento (n. 57546.1/2018).*

*il sub 709 proviene a sua volta da soppressione del sub 25 e del sub 1:*

*- sub 25. unità immobiliare soppressa dal 08/06/2005 variazione del 08/06/2005 protocollo n. mi0447932 in atti dal 08/06/2005 registrazione: divisione (n. 84530.1/2005).*

*- sub 1. bene comune non censibile dal 12/08/2011 per variazione toponomastica del 12/08/2011 protocollo n. mi0764746 in atti dal 12/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 211246.1/2011).”*

Coerenze Da nord a sud in senso orario: altra UI-vano scale-altra UI/cortile comune/altra UI/via Gramsci.

### **CORPO B:**

Box di pertinenza, interno, al piano seminterrato.

In Comune di 20019 Settimo Milanese (MI) via Verdi 2 (MI) box al piano seminterrato.

dati identificativi: fg. 5; part. 581; sub. 29

dati classamento: cat C/6; Cl 6; Cons 36 mq; R €. 130,15, Via VERDI n. 2/1 piano: S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Partita: 1005459

Coerenze da nord a sud in senso orario: corsia comune/rampa e intercapedine comune/giardino comune-altra UI/altra UI-corsia comune

### **CORPO C:**

unità immobiliare posta al piano 3 sottotetto con ascensore adibita a SOLAIO SPP composta da sottotetto con 5 cappuccine h max 2,46 ml h min 0,35.

**Locale servizio e cucina realizzati in assenza di titoli e permessi.**

In Comune di 20019 Settimo Milanese (MI) via Verdi 2 (MI) sottotetto 62 mq.

dati identificativi: fg. 5; part. 581; sub. 710

dati classamento: cat C/2; Cl 5; Cons 60 mq; Sup Cat Tot 62 mq; R €. 139,44. Indirizzo: Via Verdi n. 2/1 p 3;

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

*“NB: Il sub 710 proviene da SOPPRESSIONE del sub 25 e del sub 1: - sub 25. Unità immobiliare soppressa dal 08/06/2005 VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0447932 in atti dal 08/06/2005 Registrazione: DIVISIONE (n. 84530.1/2005). - sub 1. Bene comune non censibile dal 12/08/2011 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0764746 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 211246.1/2011)”*

Coerenze

Dell'appartamento: da nord a sud in senso orario: altra UI-vano scale-falda tetto/falda tetto su giardino comune/altra propr/falda tetto su via Gramsci.

Della cantina: altra UI/corridoio comune/altra UI/intercapedine comune

\*

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...) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato; forniture che, in tal caso, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

\*

### **Verifica urbanistica – edilizia - catastale**

#### **Si rimanda alla lettura della perizia di stima di cui si riportano alcuni stralci**

il perito estimatore dichiara che:

*“La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01/09/1967. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di SETTIMO MILANESE Approvato con delibera del 05/06/2018 TESSUTO RESIDENZIALE risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.*

#### **L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.**

Pratiche edilizie reperite

- Concessione edilizia 10/02/1994 n. 19/94 prot 2769
- Var 12/07/1993 prot 14461 n. 225/93
- Var 31/10/1995
- DIA 662/1996
- Autorizzazione di Abitabilità del 11/12/1995

**Conformità edilizia:** Al riguardo, si ritiene utile evidenziare che il sottoscritto ha però già potuto verificare la **non conformità catastale** dell'immobile corpo C - piano sottotetto (ovvero l'attuale diversa distribuzione interna del bene rispetto a quanto previsto nella scheda catastale), cosa che **prefigura** – con buona probabilità – **anche la non conformità edilizia;**

Pertanto questo perito ha ritenuto di contemplare comunque un importo di €. 1.800,00 + 5.000,00 per adeguamento planimetrico e rimessa in pristino dello stato dei luoghi necessario per l'ottenimento della conformità edilizia.

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA E PRESENZA DI LOCALE WC IN SOTTOTETTO SPP sono sanabili mediante: CILA TARDIVA E MESSA IN PRISTINO DEGLI SPAZI

Costi stimati: €. 1.800,00+5.000,00

Si precisa che le **difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento.** Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impianistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

Si precisa che NON si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

**Catastale:** Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA NEL CORPO C E PRESENZA DI LOCALE BAGNO**

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA sono regolarizzabili mediante: N. 1 NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO. Costi stimati: €. 550,00”

\*

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

spese ordinarie preventivo 2021 = Euro 3.645,59

spese ordinarie consuntivo 2020 = Euro 3.190,80

spese ordinarie consuntivo 2019 = Euro 3.875,70

lavori straordinari deliberati ma non effettuati = bonus facciate 90%

**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 occupato da terzi senza titolo. La liberazione verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva. 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](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 al seguente indirizzo: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it)

Milano, 26.3.2024

Avv. Cristina Reina