

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 2249/2013 +2

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. Mennuni del 17.1.2022

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 8 giugno 2022 alle ore 10.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in 3 lotti singoli.

2) Si riportano per ciascun lotto il prezzo base, l'offerta minima (non saranno considerate valide offerte inferiori a questo importo) e l'eventuale importo per l'offerta in aumento

Lotto 1 Nuda Proprietà prezzo base € 200.000,00 offerta minima € 150.000,00 rialzo € 3.000,00

Lotto 2 Piena Proprietà prezzo base € 258.000,00 offerta minima € 193.500,00 rialzo € 4.000,00

Lotto 3 Nuda Proprietà prezzo base € 130.000,00 offerta minima € 97.500,00 rialzo € 2.000,00

Si segnala che, di norma, il trasferimento immobiliare avviene esente **IVA** ma, con riferimento ai soli **lotti n. 1 e n. 3**, la società debitrice esecutata potrebbe esercitare l'opzione assoggettando a IVA il trasferimento.

Cauzione: 10% del **prezzo offerto** (senza IVA) da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 2249/2013" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT09 T053 8501 6000 0000 0003 056. **Si richiede nel bonifico l'indicazione della causale "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**" (pagina 7 e ss) 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 8 giugno 2022 alle ore 10.00**, 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

*

5) **Per ogni lotto 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 e all'eventuale opzione IVA ove esercitata dalla società esecutata.

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 nonché sui siti di pubblicità indicati dal Giudice risultano le informazioni di seguito riassunte.

Si pubblica la perizia di stima aggiornata e depositata nel 2021 dall'esperto geom. Bonanzinga nonché il

frazionamento a livello catastale eseguito a cura e spese della procedura esecutiva. **L'aggiudicatario dovrà frazionare con opere edilizie previa presentazione dell'apposita pratica edilizia**

Per completezza delle informazioni si pubblicano anche le precedenti perizie di stima (2015 e integrazione del 2017) segnalando che le quote di proprietà e le risultanze catastali attualmente sussistenti sono descritte nella perizia del 2021 geom Bonanzinga.

*

LOTTO 1 - NUDA PROPRIETA'

Comune di Milano Via Venini 46 – appartamento con cantina e box

Unità immobiliare, attualmente facente parte di una più ampia consistenza **da frazionare con opere edilizie, previa presentazione di pratica edilizia.**

L'unità è posta al piano quarto.

Completa la consistenza una cantina ed un box al piano interrato

Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

appartamento: fg. 232 part. 394 sub. 708 A/3 -classe 6- vani 2,5 superficie catastale mq 61, piano 4 -R.c. 471,27 Dati derivanti da: frazionamento del 08/10/2021 protocollo n. MI0297554 in atti dal 11/10/2021 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 104462.1/2021)

cantina pertinenziale all'appartamento ora identificata fg. 232 part. 394 sub. 705 Cat. C/2 -classe 2- superficie catastale mq 6, piano S1 -R.c. 6,51 Dati derivanti da divisione del 08/10/2021 protocollo n. MI0297552 in atti dal 11/10/2021 divisione (n. 104461.1/2021)

box: fg. 232 part. 220 sub. 24 Cat. C/6 -classe 7- superficie catastale mq 13, piano S1 -R.c. 127,56

*

L'usufruttaria è una società con sede all'estero (Panama). Nell'atto dispositivo del 2005 non si è determinata la durata dell'usufrutto. Cautelativamente, si ipotizza il termine massimo di 30 anni (2035)

*

Stato occupativo: il custode giudiziario SIVAG SPA segnala quanto segue:

- per appartamento e cantina: l'occupante è stata recentemente ricoverata in una struttura residenziale per anziani. L'immobile è nella disponibilità dell'Amministratore di sostegno
- per il box: occupato da terzi senza titolo

§

LOTTO 2 - PIENA PROPRIETA'

Comune di Milano Via Venini 46 – appartamento con cantina e box

Unità immobiliare, attualmente facente parte di una più ampia consistenza **da frazionare con opere edilizie, previa presentazione di pratica edilizia.** L'unità è posta al piano quarto.

Completa la consistenza una cantina ed un box al piano interrato

Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

appartamento: fg. 232 part. 394 sub. 709 Cat. A/3 -classe 6- vani 3,5 superficie catastale mq 79, piano 4 -R.c. 659,77 Dati derivanti da frazionamento del 08/10/2021 protocollo n. MI0297554 in atti dal 11/10/2021 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 104462.1/2021)

cantina pertinenziale all'appartamento ora identificata fg. 232 part. 394 sub. 706 Cat. C/2 -classe 2- superficie catastale mq 8, piano S1 -R.c. 7,59, Dati derivanti da divisione del 08/10/2021 protocollo n. MI0297552 in atti dal 11/10/2021 divisione (n. 104461.1/2021)

box: fg. 232 part. 220 sub. 23 dati classamento: Cat. C/6 -classe 7- superficie catastale mq 14, piano S1 -R.c. 137,38 Dati derivanti da costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 50116/1987)

*

Stato occupativo: il custode giudiziario SIVAG SPA segnala che la debitrice esecutata è stata recentemente ricoverata in una struttura residenziale per anziani. L'immobile è nella disponibilità dell'Amministratore di sostegno

§

LOTTO 3 - NUDA PROPRIETA'

Comune di Milano Via Venini 46 – appartamento con cantina

Unità immobiliare, attualmente facente parte di una più ampia consistenza **da frazionare con opere edilizie, previa presentazione di pratica edilizia.** L'unità è posta al piano quarto.

Completa la consistenza una cantina ed un box al piano interrato

Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

appartamento: fg. 232 part. 394 sub. 710, A/3 -classe 6- vani 2,0 superficie catastale mq 43, piano 4 -R.c. 377,01 Dati derivanti da frazionamento del 08/10/2021 protocollo n. MI0297554 in atti dal 11/10/2021 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 104462.1/2021)

cantina pertinenziale all'appartamento ora identificata fg. 232 part. 394 sub. 707, Cat. C/2 -classe 2- superficie catastale mq 7, piano S1 -R.c. 6,51 Dati derivanti da divisione del 08/10/2021 protocollo n. MI0297552 in atti dal 11/10/2021 DIVISIONE (n. 104461.1/2021)

*

L'usufruttuaria è una società con sede all'estero (Panama). Nell'atto dispositivo del 2005 non si è determinata la durata dell'usufrutto. Cautelativamente, si ipotizza il termine massimo di 30 anni (2035)

*

Stato occupativo: il custode giudiziario SIVAG SPA segnala che l'occupante è stata recentemente ricoverata in una struttura residenziale per anziani. L'immobile è nella disponibilità dell'Amministratore di sostegno

§§§

DATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE:

il perito estimatore segnala che non è stata "presentata la pratica edilizia di fusione dei tre subalterni e quindi necessita la presentazione di una CILA in sanatoria. Il costo di circa € 4.000 comprensivi di oneri professionali e sanzione di 1.000 € (esclusi oneri fiscali)..."

*

SPESE CONDOMINIALI:

il perito estimatore evidenzia

Spese annue di Gestione complessive (ex sub 701) circa € 9.000 (inclusi posti auto)

Tale importo viene ripartito tra i tre lotti ricavabili dopo l'esecuzione delle opere necessarie al frazionamento, in virtù della superficie catastale delle singole unità avendo così

€ 9.000 : [mq 61(sub 708) + mq 79 (sub 709) +mq 43(sub 710)]=

€ 9.000 : 183= €/mq 49,18

€ 49,18 x mq 61= € 2.999,99 in ct € 3.000 circa (spese annue)

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.

*

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

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. 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, 22.2.2022

Avv. Cristina Reina

