



Studio Legale Reina

20143 Milano, Viale Liguria n. 49

☎️ esecuzioni 351.5426316 – email: esecuzioni@studiolegalereina.it

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Nelle procedure di espropriazione immobiliari riunite

R.G.E. 2694/2015 + 1086/2020

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.ssa Stella del 25.11.2022, 23.11.22 e 16.5.2023

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 27.09.2023 alle ore 10.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in lotto unico

2) Il prezzo base è di euro 312.000,00. E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base.

L'offerta minima d'acquisto è di € 234.000,00 (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**

La società debitrice esecutata ha dichiarato al delegato di **NON voler esercitare l'opzione per sottoporre a IVA** il trasferimento.

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 2694/2015" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT11 L053 8501 600C C150 0003 195 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 27.9.2023 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) 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 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

§

COMUNICAZIONI IMPORTANTI – PRECISAZIONI INTEGRATIVE

Dalla documentazione in atti e dalle relazioni di stima pubblicate 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.

Le perizie di stima evidenziano cespiti singoli numerati in lotti da 1 a 6 poiché originariamente la vendita era stata disposta in lotti singoli.

Con provvedimento del 16.5.2023 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la vendita in lotto unico di tutti i cespiti originariamente identificati come lotti 1-2-3-4-5-6

Si precisa che i lotti 1 e 2 sono stati valutati dall'architetto V. Nardone e che i lotti 3-4-5-6 sono stati valutati dall'architetto F. Angelico.

Si depositano le perizie di stima nonché le osservazioni predisposte dagli esperti a fronte dei chiarimenti richiesti dal difensore della debitrice.

Sono a disposizione, su richiesta, tutti gli allegati alle perizie.

*

Gli esperti stimatori hanno rilevato che risulta trascritto un vincolo di pertinenzialità tra i box identificati catastalmente con il sub 31, 35 e 43 e i sottotetti identificati ai sub 66 e 67.

Come precisato nel verbale di udienza, il box identificato con il sub 43 è stato venduto direttamente dalla debitrice e non è oggetto della presente procedura esecutiva.

I cespiti sub 66 e 67 non sono passati ad A/3 e rimangono a tutti gli effetti dei depositi.

Si è inoltre evidenziata la necessità di segnalare al pubblico che, nel permesso di costruire, le unità autorizzate sarebbero 3 in luogo delle 2 effettivamente realizzate.

La pronuncia circa il recupero dei sottotetti non è ancora stata emessa (il procedimento avanti al Consiglio di Stato è ancora pendente) pertanto, vista la persistenza del vincolo di pertinenzialità, sussistono ragioni di opportunità per la vendita in lotto unico di tutti i beni.

Le informazioni sopra riportate devono considerarsi anche ad integrazione delle perizie di stima depositate. Si invita alla lettura della delega di vendita, del verbale di udienza del 23.11.22 e del verbale di udienza del 16.5.2023 in quanto contenenti precisazioni rese dagli esperti stimatori

§

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà in Comune di Milano Corso Plebisciti n. 13 delle seguenti unità:

1) Autorimessa al piano terreno contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue: Foglio 356, Mappale 542, **Subalterno 31**, Zona Censuaria 2, CORSO PLEBISCITI n. 13 piano: T, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 57 mq., Superficie Catastale 55 mq., Rendita Euro 559,32; Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi, vano tecnico, proprietà di terzi, rampa comune, proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi.

E' stato segnalato dall'esperto un **vincolo di pertinenzialità** espresso dall'esperto nei seguenti termini: *"il box in esame, omissis, è gravato da vincolo di pertinenzialità con i subalterni n. 66 e 67 (catastalmente depositi nel sottotetto) dello stesso mappale con atto di obbligo a favore del Comune di Milano stipulato dal notaio Di Mauro Rosanna in data 19-10-2009 e regolarmente trascritto in data 27-10-2009 ai nn. 39746/61315.... Per poter porre in vendita il box in esame, a parere della scrivente e fatto salvo diverso parere dell'ill.ma S.V., occorre dunque previamente acquisire l'autorizzazione del Comune di Milano allo svincolo (che non dovrebbe opporsi per via del fatto che non risulta – ma comunque va accertato – l'avvenuto recupero abitativo dei sottotetti Subb. 66 e 67 suddetti e dunque decadrebbe l'obbligo di pertinenza) con successiva formalizzazione presso la Conservatoria dei RR.II.*

Spese condominiali: il perito estimatore dichiara che alla data della perizia non sono segnalati arretrati.

Stato occupativo: l'autorimessa è nella disponibilità della debitrice eseguita ma non è utilizzata.

*

2) cantina Locale deposito/cantina al piano secondo interrato contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue: Foglio 356, Mappale 542, Subalterno 69, Zona Censuaria 2, CORSO PLEBISCITI n. 13 piano: S2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 19 mq., Superficie Catastale 19 mq., Rendita Euro 35,33; Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi, proprietà di terzi, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi.

Spese condominiali: il perito estimatore dichiara che alla data della perizia non sono segnalati arretrati.

Stato occupativo: le chiavi sono nella disponibilità del custode giudiziario.

*

3) Box ad uso autorimessa piano 1° superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 16,00. Identificato al NCEU del Comune di Milano al foglio 356, particella 542, **subalterno 35**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 16, Rendita Catastale Euro 147,19, Corso Plebisciti n. 13, piano 1.

Si richiama quanto esposto nel paragrafo **COMUNICAZIONI IMPORTANTI – PRECISAZIONI INTEGRATIVE** circa la sussistenza del **vincolo di pertinenzialità** con i subalterni n. 66 e 67 (catastalmente depositi nel sottotetto) dello stesso mappale con atto di obbligo a favore del Comune di Milano stipulato dal notaio Di Mauro Rosanna in data 19-10-2009 e regolarmente trascritto in data 27-10-2009 ai nn. 39746/61315

Gli immobili sono situati nel corpo interno dello stabile con accesso da Corso Plebisciti n. 13 attraverso il mappale 442 in forza di servitù di passo

Spese condominiali: Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 43,38. Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 9,67 (biennio approssimativo)

Stato occupativo: i beni sono nella disponibilità della società debitrice.

La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 cpc o della norma pro tempore vigente

*

4) Deposito al piano 7° sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 176,00. DATI CATASTALI: foglio 356, particella 542, **subalterno 66**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 121, superficie catastale totale: mq. 131, Rendita Catastale Euro 224,97, Corso Plebisciti n. 13, piano: 7. Dati derivanti da: - variazione del 30/07/2008 protocollo n. MI0669099 in atti dal 30/07/2008 edificazione su area urbana (n. 53378.1/2008); - variazione del 30/06/2008 protocollo n. MI0584325 in atti dal 30/06/2008 demolizione totale e costituzione area urbana (n. 44907.1/2008), precedenti identificativi catastali, soppressi: fg. 356: mapp. 427, sub. 701 – mapp. 430, sub. 705 – mapp. 427, sub. 702 – mapp. 430, sub. 706 – mapp. 432, sub. 701 – mapp. 432, sub. 702 – mapp. 433, sub. 502 – mapp. 433, sub. 501. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario Pianerottolo e vano ascensore comuni, proprietà di terzi, proprietà di terzi, cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare.

Gli immobili sono situati nel corpo interno dello stabile con accesso da Corso Plebisciti n. 13 attraverso il mappale 442 in forza di servitù di passo

Il perito ha precisato che *"...nel 2010 i beni immobili sono stati oggetto di Ordinanza di demolizione dei difformi volumi realizzati all'ultimo piano, riportandoli da abitabile a sottotetti SPP, ovvero, la Proprietà ha ripristinato lo stato dei luoghi, abbassando l'intero sottotetto (si veda infra al Capitolo 16°); dal 2011, e come si evince dalla documentazione fotografica, i beni immobili sono in uno stato di fermo cantiere, conseguentemente, si descrive che gran parte delle facciate esterne è in uno stato di degrado, in quanto il sistema di isolamento a cappotto non è stato ultimato, con l'inevitabile conseguenza di deterioramento dello stesso sistema; inoltre, l'esperto ha rilevato che alcune travi all'esterno necessitano di un intervento di manutenzione"*

Si richiama quanto esposto nel paragrafo **COMUNICAZIONI IMPORTANTI – PRECISAZIONI da intendersi qui ritrascritto**

Spese condominiali: Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 1.028,85 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 229,31 (biennio approssimativo)

Stato occupativo: i beni sono nella disponibilità della società debitrice.

La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 cpc o della norma pro tempore vigente

*

5) Deposito al piano 7° sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 136,00. DATI CATASTALI: foglio 356, particella 542, subalterno 67, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 95, superficie catastale totale: mq. 104, Rendita Catastale Euro 176,63, Corso Plebisciti n. 13, piano: 7. Dati derivanti da: - variazione del 30/07/2008 protocollo n. MI0669099 in atti dal 30/07/2008 edificazione su area urbana (n. 53378.1/2008); - variazione del 30/06/2008 protocollo n. MI0584325 in atti dal 30/06/2008 demolizione totale e costituzione area urbana (n. 44907.1/2008), precedenti identificativi catastali, soppressi: fg. 356: mapp. 427, sub. 701 – mapp. 430, sub. 705 – mapp. 427, sub. 702 – mapp. 430, sub. 706 – mapp. 432, sub. 701 – mapp. 432, sub. 702 – mapp. 433, sub. 502 – mapp. 433, sub. 501.

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario Altra unità immobiliare, proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, proprietà di terzi

Gli immobili sono situati nel corpo interno dello stabile con accesso da Corso Plebisciti n. 13 attraverso il mappale 442 in forza di servitù di passo

Il perito ha precisato che *come per il lotto 4 "nel 2010 i beni immobili sono stati oggetto di Ordinanza di demolizione dei difformi volumi realizzati all'ultimo piano, riportandoli da abitabile a sottotetti SPP, ovvero, la Proprietà ha ripristinato lo stato dei luoghi, abbassando l'intero sottotetto; dal 2011, e come si evince dalla documentazione fotografica, i beni immobili sono in uno stato di fermo cantiere, conseguentemente"* Si è quindi rilevato *"lo stato di deterioramento del sistema di isolamento a cappotto e delle travi all'esterno, le quali necessitano di un intervento di manutenzione"*

Spese condominiali: Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 794,94 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna

Stato occupativo: i beni sono nella disponibilità della società debitrice. La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 cpc o della norma pro tempore vigente

*

6) Cantina piano S2. La Cantina sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 10,00. DATI CATASTALI: foglio 356, particella 542, subalterno 71, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5,

consistenza mq. 9, superficie catastale totale: mq. 10, Rendita Catastale Euro 16,73, Corso Plebisciti n. 13, piano: S2.

Dati derivanti da: - variazione del 30/07/2008 protocollo n. MI0669099 in atti dal 30/07/2008 edificazione su area urbana (n. 53378.1/2008); - variazione del 30/06/2008 protocollo n. MI0584325 in atti dal 30/06/2008 demolizione totale e costituzione area urbana (n. 44907.1/2008), precedenti identificativi catastali, soppressi: fg. 356: mapp. 427, sub. 701 – mapp. 430, sub. 705 – mapp. 427, sub. 702 – mapp. 430, sub. 706 – mapp. 432, sub. 701 – mapp. 432, sub. 702 – mapp. 433, sub. 502 – mapp. 433, sub. 501

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario Parte comune, corridoio comune di accesso, cantina di terzi, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare

Gli immobili sono situati nel corpo interno dello stabile con accesso da Corso Plebisciti n. 13 attraverso il mappale 442 in forza di servitù di passo

Spese condominiali: Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 7,02 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1,57 (biennio approssimativo)

Stato occupativo: i beni sono nella disponibilità della società debitrice.

La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 cpc o della norma pro tempore vigente

*

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I BENI

Conformità urbanistica – catastale- edilizia: Si rimanda all'attenta lettura delle perizia di stima e osservazioni pubblicate. Si rammenta che gli allegati sono a disposizione di coloro che ne faranno richiesta al delegato

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.

*

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

*

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.

*

Per ogni informazione rivolgersi al delegato: esecuzioni@studiolegalereina.it
Milano, 06.06.2023

Avv. Cristina Reina