

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 1099/2020
PRIMO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: spazioaste.it (www.spazioaste.it)

Referente della procedura: Avv. Giovanni Gallizia Di Vergano

*

Il delegato alla vendita avv. Giovanni Gallizia Di Vergano,

- vista l'ordinanza di delega del GE Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni resa in udienza in data 29.11.2021;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 1/10/2024 alle ore 10.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in n.2 lotti.

2) Il prezzo base viene così fissato:

- **LOTTO n.1 euro 202.000,00**
Offerta minima euro 151.500,00
Rilancio minimo euro 4.000,00
- **LOTTO n.2 euro 20.000,00**
Offerta minima euro 15.000,00
Rilancio minimo euro 500,00

3) Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Proc. N. 1099/2020" intrattenuto presso Banca Popolare di Sondrio con le seguenti coordinate IBAN IT4900569601600000028557X72.

3) Modalità di presentazione dell'offerta:

Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare l'**offerta di acquisto** esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia – cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti. A pena di invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (lettera "F 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 1/10/2024 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.

*

- 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, 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 in € 500,00 - in caso di aggiudicazione fino ad euro 100.000 - in € 750,00 - in caso di aggiudicazione fra euro 100.000,00 ed euro 500.000,00 - in € 1.000,00 - in caso di aggiudicazione oltre euro 500.000,00 -, oltre 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, gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f richiamate alla 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 permesso 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 n.1 - Piena proprietà

- In Comune di Rozzano (MI) via Massimo d'Azeglio 15/B, unità ad uso abitazione, terzo piano.

Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: **Foglio 17, Particella 649, Subalterno 53.**

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 80 mq, escluse aree scoperte 77 mq, rendita catastale 511,29 Euro.

Indirizzo: via Massimo d'Azeglio 15/B a Rozzano (MI)

Coerenze dell'appartamento: da Nord – Ovest in senso orario muri perimetrali su area in proprietà esclusiva al

sub.40 per due lati, appartamento al sub.54, enti comuni al sub.1, appartamento al sub.52. Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi.

Conformità catastale: si invita a prendere visione della perizia.

Regolarità edilizia ed urbanistica: si invita a prendere visione della perizia

Comproprietà: contitolarità del diritto di proprietà pro quota in capo a n.2 persone fisiche sull'immobile.

Stato occupativo: attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato e dal terzo datore di ipoteca. La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 c.p.c. o della norma *pro tempore* vigente.

Certificazioni energetiche: l'immobile è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

-In Comune di Rozzano (MI) via Massimo d'Azeglio 15, unità ad uso autorimessa, piano interrato del fabbricato B.

Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: **Foglio 17, Particella 649, Subalterno 132.**

Dati classamento: categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita catastale 43,38 euro.

Indirizzo: via Massimo d'Azeglio 15 a Rozzano (MI)

Coerenze del box: da nord in senso orario autorimesse ai subb.133, 127 e 131, area comune di manovra autorimesse al sub.1. Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi.

Conformità catastale: si invita a prendere visione della perizia

Regolarità edilizia ed urbanistica: si invita a prendere visione della perizia

Comproprietà: contitolarità del diritto di proprietà pro quota in capo a n.2 persone fisiche sull'immobile

Stato occupativo: attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato e dal terzo datore di ipoteca. La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 c.p.c. o della norma *pro tempore* vigente.

Certificazioni energetiche: esente

-In Comune di Rozzano (MI) via Massimo d'Azeglio 15, unità ad uso autorimessa, piano interrato del fabbricato B.

Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: **Foglio 17, Particella 649, Subalterno 133.**

Dati classamento: categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita catastale 43,38 euro.

Indirizzo: via Massimo d'Azeglio 15 a Rozzano (MI)

Coerenze del box: autorimesse ai subb.134, 126 e 132, area comune di manovra autorimesse al sub.1. Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi.

Conformità catastale: si invita a prendere visione della perizia

Regolarità edilizia ed urbanistica: si invita a prendere visione della perizia

Comproprietà: contitolarità del diritto di proprietà pro quota in capo a n.2 persone fisiche sull'immobile

Stato occupativo: attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato e dal terzo datore di ipoteca. La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 c.p.c. o della norma *pro tempore* vigente.

Certificazioni energetiche: esente

LOTTO n.2 – Piena proprietà

-In Comune di Rozzano (MI) via Massimo d'Azeglio 15, unità ad uso autorimessa, piano interrato del fabbricato B.

Censito al Catasto Fabbricati di detto comune come segue: **Foglio 17, Particella 649, Subalterno 710.**

Dati classamento: categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita catastale 43,38 euro.

Indirizzo: via Massimo d'Azeglio 15 a Rozzano (MI)

Coerenze dell'appartamento: autorimesse ai subb.188, 179 e 709, area comune di manovra autorimesse al sub.1. Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi.

Conformità catastale: si invita a prendere visione della perizia

Regolarità edilizia ed urbanistica: si invita a prendere visione della perizia

Comproprietà: contitolarità del diritto di proprietà pro quota in capo a n.2 persone fisiche sull'immobile

Stato occupativo: attualmente l'immobile risulta occupato dalla figlia dell'esecutato, senza titolo opponibile alla procedura. La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 c.p.c. o della norma *pro tempore* vigente.

Certificazioni energetiche: esente

*

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.

*

Spese condominiali:

il perito estimatore, a pagina 13 del proprio elaborato, in ordine alla quantificazione delle spese condominiali, riferisce che:

LOTTO N.1

"si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 13/7/2021 ed in data 16/7/2021 dall'amministratore quanto segue:

spese scadute sub.53: spese insolute al 16/7/2021: euro 3.802,32 (come riferite dall'amministratore)

spese di gestione: spese medie annue: euro 1.400,00 circa (come da preventivo 2021 e consuntivo 2020 ricevuti dall'amministratore)

millesimi proprietà: 11,009 (come da tabella fornita dall'amministratore)

spese scadute sub.132: spese insolute al 16/7/2021: euro 121,16 (come riferite dall'amministratore)

spese di gestione: spese medie annue: euro 99,00 circa (come da preventivo 2021 e consuntivo 2020 ricevuti dall'amministratore)

millesimi proprietà: 1,340 (come da tabella fornita dall'amministratore)

spese scadute sub.133: spese insolute al 16/7/2021: euro 121,16 (come riferite dall'amministratore)

spese di gestione: spese medie annue: euro 99,00 circa (come da preventivo 2021 e consuntivo 2020 ricevuti dall'amministratore)

millesimi proprietà: 1,340 (come da tabella fornita dall'amministratore)

TOT. Biennio lotto in oggetto: euro 4.044,64"

Alla data della perizia il debito verso il condominio ammonta a Euro 4.044,64"

LOTTO N.2

"spese scadute sub.710

Spese insolute gestione biennio in corso: euro 121,16 (come riferite dall'amministratore)

Spese di gestione: spese medie annue: euro 99,00 circa (come da preventivo 2021 e consuntivo 2020 ricevuti dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 1,340 (come da tabella fornita dall'amministratore)"

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art.63, comma 4 disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

*

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; sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia.

Per ogni informazione rivolgersi al delegato – custode:

Avv. Giovanni Gallizia di Vergano

Via Cappuccio 16, 20123 – Milano

Tel. 02 89096987

Mail studiogallizia4@cappuccio16.it

Milano, 26 giugno 2024

Avv. Giovanni Gallizia Di Vergano