



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. n. 799/2024

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA – www.astetelematiche.it

Referente della procedura: Avv. Cristina Reina

*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Ciocca del 20.03.2025;
- visti gli artt. 591 bis e ss c.p.c.;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 11.06.2025 alle ore 9.30 STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di euro 24.000,00

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 18.000,00** (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 ad **€ 500,00**; rilanci che saranno formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale di **24 ore** senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 799/2024 intrattenuto presso Banca Patrimoni Sella & C con le seguenti coordinate IBAN **IT35H0321101601052995984040** 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 11.06.2025 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.

- 5) 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

*

- 6) **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.

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.

- 7) **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 premesso di soggiorno in corso di validità.

In caso di documentazione formata all'estero, la stessa dovrà essere prodotta previa legalizzazione e debitamente tradotta

In data 26/11/2024 è entrato in vigore il d.lgs. n. 164/2024 il cui art. 3 comma 7 lett. q ha modificato il primo comma dell'art. 587 cpc nei seguenti termini: *“se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dell'art. 585 comma 4 il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.*

*

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:

Piena proprietà

Comune di Garbagnate Milanese via BERNARDINO LUINI n. 38

unità immobiliare di 36 mq circa, posta al piano terra. L'unità immobiliare presenta doppio affaccio su via Luini (catastralmente identificata come "corte" e come "cortile mp32" nella planimetria dell'immobile).

Censito al Catasto fabbricati del Comune come segue: fg. 30, part 33 sub 3, A/3, classe 3 vani 2,5 rendita € 180,76

*

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.

*

Conformità urbanistica:

il perito estimatore dichiara che: *"L'immobile risulta conforme a meno delle difformità (sanabili) a seguire.*

Non vi sono certezze documentali circa la destinazione d'uso residenziale dello stesso. Di seguito le considerazioni che hanno portato a queste conclusioni. La costruzione dell'immobile risulterebbe cominciata in data anteriore al 1 settembre 1967 da atto di compravendita e non si registrano opere posteriori a quella data che necessitassero di titoli autorizzativi, a meno di quelle necessarie alla:

- realizzazione del bagno interno e apertura di finestra (che, per quanto già sopra detto, non sono mai state autorizzate);

- eliminazione fossa biologica (CIAL E/16/0045 in data 21/03/2016)

Precisato che, nonostante l'immobile sia parte di un fabbricato che, dall'esame a vista, si può presumere fosse una vecchia casa rurale di corte, non sono stati reperiti materiali che documentano la destinazione residenziale ante '67 dell'immobile e visto che la concessione di cui sopra (che trattava l'immobile come residenziale) non è mai stata rilasciata, cautelativamente si stima quindi il bene con riferimento a valori assimilabili a quelli di costruzioni simili per caratteristiche costruttive e localizzazione ma senza destinazione residenziale, facendo riferimento alle compravendite di laboratori. Ciò, lo si ribadisce, a scopo cautelativo, ed in assenza, nella documentazione messa a disposizione dagli archivi, di titoli atti a certificare la destinazione urbanistica residenziale dell'immobile. Circa le opere mai autorizzate di cui alla concessione sopra detta, esse sono sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria, dei cui costi si è tenuto conto nella stima".

*

Conformità catastale:

il perito estimatore dichiara che: *"L'immobile è catastralmente conforme a meno di una suddivisione tra bagno ed antibagno mancante ed alcuni differenti valori dell'altezza interna. Una volta risolte le difformità sopra dette in merito alla conformità edilizia sarà comunque necessario presentare un DocFA per aggiornare la planimetria allo stato rilevato in sede di sopralluogo ed anche le difformità catastali saranno così risolte. Dei costi del DocFA si è tenuto conto nella stima".*

*

Pratiche edilizie:

il perito estimatore dichiara che: *"Gli uffici comunali hanno ad oggi messo a disposizione la seguente documentazione:*

- Domanda di concessione edilizia (per la realizzazione del bagno interno e apertura di finestra) N. 117/88 in data 23/06/1988 mai rilasciata;



- CIAL E/16/0045 in data 21/03/2016 per eliminazione fossa biologica.

L'edificio è stato costruito ante 1967"

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 "L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale".

*

Stato occupativo:

l'immobile è libero e il custode ha la disponibilità delle chiavi

Si segnala che le visite all'immobile devono essere prenotate direttamente dal portale vendite pubbliche

*

Classe energetica: ai sensi del DG. ambiente 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.

Si precisa che il delegato è stato nominato custode giudiziario.

Per ogni informazione rivolgersi al delegato esecuzioni@studiolegalereina.it tel 351.5426316

Milano, 02.04.2025

Avv. Cristina Reina