



**TRIBUNALE DI MILANO**

**III Sezione Civile**

**Nella procedura di espropriazione immobiliare**

**R.G.E. 996/2023**

**PRIMO**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**LOTTO 1**

**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 Boniolo del 09.09.2025

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA**

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

**PER IL GIORNO 17/12/2025 alle ore 11.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI**

1) La vendita avrà luogo in unico lotto identificato come **LOTTO 1**

2) Il prezzo base è di euro 446.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 334.500,00** (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 996/2023"** intrattenuto presso Banca Patrimoni Sella & C SpA con le seguenti coordinate IBAN **IT13R0321101601052231196610** con causale "lotto 1 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 17 dicembre 2025 alle ore 11.00**, 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:

- 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 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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) nonché sui siti di pubblicità indicati dal Giudice risultano le seguenti informazioni:

#### **Piena proprietà**

In Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) Viale Assunta n. 101: **appartamento** ad uso abitazione di sei locali più cucina, doppi servizi, balcone e terrazzo, distribuito su due livelli (piano secondo e terzo/sottotetto) collegati da scala interna, con annesso un vano di **cantina** al piano seminterrato e **box** ad uso autorimessa al piano seminterrato

Dati catastali dati identificativi:

**appartamento** fg. 41 part. 155 sub. 101 graffata alla part. 149 sub. 101, cat. A/3 – Cl. 4 – cons. 8,5 vani – sup. cat. 153 mq - rendita € 965,77 Viale Assunta n. 101 – scala A - piano S1/2/3

**box** fg. 41 part. 155 sub. 22 Cat. C/6 – Cl. 6 – cons. 22 mq – sup. cat. 22 mq - rendita € 72,72 - Viale Assunta n. 101 - piano S1

Coerenze (a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa):

**dell'appartamento al piano secondo:** dapprima appartamento di terzi a parte del mapp. 149 e cortile comune al mapp. 151 indi scala comune (scala A), area pubblica al mapp. 156, Viale Assunta infine e, per chiudere, ancora appartamento di terzi a parte del mapp. 149;

**dell'appartamento al piano terzo:** dapprima ragione di terzi a parte del mapp. 149 e cortile comune al mapp. 151 indi scala comune (scala A), area pubblica al mapp. 156, Viale Assunta infine e, per chiudere, ancora appartamento di terzi a parte del mapp. 149;

**del vano cantina al piano seminterrato:** cantina di terzi al sub. 12 indi unità di terzi al sub. 16, passaggio comune, corridoio comune infine e, per chiudere, cantina di terzi al sub. 12.

**del box autorimessa al piano seminterrato:** dapprima cortile comune al mapp. 151 indi box di terzi a parte del mapp. 155, corsello comune di manovra, altro box di terzi a parte del mapp. 155 infine e, per chiudere, ancora cortile comune al mapp. 151.

### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

L'esperto ha precisato quanto segue: "Si rimanda al Regolamento di Condominio per la descrizione dettagliata delle parti comuni e si segnala che l'Art. 5 riporta: "(...) il Condominio comprenderà sia il fabbricato attualmente esistente, sia quello individuato nella planimetria allegata come "2/a edificazione", sia il corpo sotterraneo. In tale ipotesi, sia il calpestio degli spazi indicati sotto la lettera a) del precedente articolo 3, eccezion fatta per la rampa di accesso al piano sotterraneo, sia l'ulteriore superficie di calpestio individuata nella planimetria allegata con puntini e compresa tra le lettere P-Q-N-M-L, sarà di uso comune di tutti i fabbricati e la "Immobiliare omissis" provvederà a sua cura e spese a redigere, insieme alla tabella millesimale relativa alle nuove costruzioni, altra apposita tabella per la ripartizione fra tutti i condomini delle spese di gestione dei detti spazi e di tutti i beni e gli impianti comuni. I predetti spazi saranno destinati a verde, salvo lo spazio ricavato in prossimità dell'atrio di accesso da Viale Assunta Spina che sarà destinato a quattro posti macchina ciascuno dei quali sarà concesso in uso esclusivo e perpetuo, per il miglior godimento delle rispettive proprietà, ai proprietari dei negozi e salve le aree destinate ai percorsi carrai e pedonali".

\*

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 – edilizia - catastale:**

**Si rimanda all'attenta lettura della perizia di stima che si pubblica contestualmente al presente avviso.**

\*

### **Spese condominiali:**

il perito estimatore indica: "Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.874,00 da preventivo esercizio ordinario 2023. Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: esercizio 2023 = € 930,00 (Lotto 1 e 2).

*Eventuali spese straordinarie già deliberate: dal Verbale dell'assemblea del 28/06/2023 risultano approvati lavori di manutenzione (pluviali incassati laboratorio, camera ispezione fogna in Via Diaz, lastra zoccolatura e ripristino intonaci balconi esterni e archi) per un totale di € 8.500,00 + IVA da ripartire fra tutti i condomini per i millesimi"*

**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:**

il Giudice dell'esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione, ritenendo vile il canone di locazione.

L'immobile viene quindi venduto libero.

**Il contratto di locazione, menzionato nella perizia di stima e trascritto, è quindi da intendersi superato e non opponibile alla procedura e conseguentemente all'aggiudicatario.**

**Il custode ha già avviato l'attuazione dell'ordine di liberazione**, attività che resterà a cura e spese della procedura.

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: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) tel 351.5426316

Milano, 25.09.2025

Avv. Cristina Reina