



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 812/2020

QUINTO

**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.ssa Stella del 13.3.2024 e i successivi provvedimenti autorizzativi
- 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 12.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di euro 102.400,00. E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base.

L'offerta minima d'acquisto è di € 76.800,00 (non saranno considerate valide offerte inferiori a questo importo). Si evidenzia che il trattamento fiscale del trasferimento, avendo il lotto unico ad oggetto unità abitative, unità strumentali e terreni, verrà valutato all'esito dell'aggiudicazione.

In caso di gara, le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 2.000,00**

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 812/20" intrattenuto presso Banca Patrimoni Sella & C SpA con le seguenti coordinate IBAN IT84S0321101601052269943800 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 17 dicembre 2025 alle ore 12.00**, 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, alla natura dei beni 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

INFORMAZIONI IMPORTANTI

Si precisa che originariamente i cespiti erano stati suddivisi in due lotti; si pubblicano pertanto le due perizie di stima. Considerato che i cespiti pignorati sono contigui oltreché diroccati/abbandonati/ pericolanti, il Giudice ha dato disposizione per la vendita in LOTTO UNICO.

Si evidenzia che, come da disposizioni del Giudice, **NON SARÀ POSSIBILE EFFETTUARE LA VISITA MA, AI RICHIEDENTI, VERRÀ TRASMESSO UN VIDEO REALIZZATO DAL CUSTODE.**

Durante il sopralluogo, infatti, si sono rilevate scale e balconi con ringhiera non accessibili per rischio di crollo, presenza di un pozzo aperto, strutture pericolanti da recitare, presenza all'interno dei cortili di

puntelli, ponteggi, coppi e tegole; porte e “delimitazioni di locali” con legname di fortuna, materiali edili nonché un cassone industriale per la raccolta di rifiuti non meglio precisabili. Si sono inoltre rilevati depositi di materiali legati al settore edilizio. I muri di confine, inoltre, non sono sempre presenti.

Si deposita quindi, oltre alla perizia di stima redatta dall'architetto Nardone relativamente ai lotti 1 e 2 che, si ripete, vengono venduti in lotto unico, anche una relazione redatta dall'architetto Colmano sui presidi di sicurezza.

Come disposto dal GE, RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO LE SPESE DI SGOMBERO, SMALTIMENTO E TUTTE LE CONSEGUENTI ALLA MESSA IN SICUREZZA E/O ALLO STATO DEI LUOGHI COME DESCRITTI.

§

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

In Comune di NERVIANO (20014 MI) località Garbatola - via Gorizia n. 10 già n. 2 e via Isonzo n. 5:

Unità immobiliari ad uso abitativo, deposito, autorimessa, area scoperta pertinenziale e terreni contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di NERVIANO al Foglio 10 come segue:

- 1) Mappale **794**, VIA GORIZIA n. SC piano: T, **in corso di definizione**;
- 2) Mappale **157** Subalterno 701, VIA GORIZIA n. 10, piano: T-1, Categoria **C/2**, Classe 3, Consistenza mq. 25, Superficie Catastale Totale mq. 30, Rendita Euro 25,82;
- 3) Mappale **159** Subalterno 703, VIA GORIZIA n. 10 piano T, Categoria **C/2**, Classe 5, Consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Euro 23,14;
- 4) Mappale **159** Subalterno 701, VIA GORIZIA n. 10 piano: T-1, Categoria **C/2**, Classe 4, Consistenza mq. 80, Superficie Catastale Totale mq. 110, Rendita Euro 99,16;
- 5) Mappale **159** Subalterno 702, VIA GORIZIA n. 10 piano: T-1, Categoria **C/2**, Classe 4, Consistenza mq. 51, Superficie Catastale Totale mq. 81, Rendita Euro 63,21;
- 6) Mappale **159** Subalterno 7, VIA GORIZIA n. 2 piano: T-1, Categoria **A/5**, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale mq. 65, Totale escluse aree scoperte mq. 65, Rendita Euro 71,27;
- 7) Mappale 159 Subalterno **704 graffato** al Mappale 379 Subalterno 701, VIA GORIZIA n. 2 piano: T-1, Categoria **A/4**, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 127, Totale escluse aree scoperte mq. 115, Rendita Euro 245,06;
- 8) Mappale **159** Subalterno 706, VIA GORIZIA n. 2 piano: T-1, Categoria **A/4**, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale mq. 47, Totale escluse aree scoperte mq. 47, Rendita Euro 150,21;
- 9) Mappale **159** Subalterno 705, VIA GORIZIA n. 8 piano: T, Categoria **A/4**, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 73, Totale escluse aree scoperte mq. 73, Rendita Euro 131,95;
- 10) Mappale **159** Subalterno 102, VIA GORIZIA n. 8 piano: 1, Categoria **A/4**, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale mq. 78, Totale escluse aree scoperte mq. 78, Rendita Euro 133,25;
- 11) **terreno** identificato al Catasto dei Terreni del Comune di NERVIANO al **Foglio 10** Mappale **160**, Qualità Seminativo irriguo Classe 1 Superficie mq. 130;
- 12) **terreno** identificato al Catasto dei Terreni del Comune di NERVIANO al **Foglio 10** Mappale **347**, Qualità Seminativo irriguo Classe 1 Superficie mq. 110;
- 13) Mappale **192** Subalterno 2, VIA ISONZO n. 5 piano: T, Categoria **C/6**, Classe 2, Consistenza mq. 29, Superficie Catastale Totale mq. 29, Rendita Euro 44,93;
- 14) Mappale **192** Subalterno 3, VIA ISONZO n. 5 piano: T, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza mq. 23, Superficie Catastale Totale mq. 23, Rendita Euro 42,76;
- 15) Mappale **192** Subalterno 4, VIA ISONZO n. 5 piano: T, Categoria **C/2**, Classe 7, Consistenza mq. 35, Superficie Catastale Totale mq. 37, Rendita Euro 70,50;
- 16) Mappale 192, ENTE URBANO, **area scoperta** pertinenziale Superficie mq.150.

Coerenze a corpo delle u.i. N.C.E.U. Foglio 10, Mappale 159, Subalterni 705, 7 e 706 (al piano terra) e Subalterni 102, 7 e 706 (al piano 1°) da Nord in senso orario: via Gorizia, proprietà di terzi al mappale 144, proprietà di terzi al mappale 159, cortile al mappale 158, proprietà di terzi al mappale 186.

Coerenze dell' u.i. N.C.E.U. Foglio 10, Mappale 159, Subalterno 704 da Nord in senso orario: al piano terra: proprietà di terzi al mappale 159, proprietà di terzi ai mappali 149 e 150, subalterno 703, cortile al mappale

158; al piano primo: proprietà di terzi al mappale 159, proprietà di terzi ai mappali 149 e 150, proprietà di terzi al mappale 159, cortile al mappale 158;

Coerenze a corpo delle u.i. N.C.E.U. Foglio 10, Mappale 159, Subalterni 703, 701 e 702 (al piano terra) da Nord in senso orario: Subalterno 704, proprietà di terzi ai mappali 150 e 152, mappali 160 e 347, cortile al mappale 158 e coerenze a corpo dei Subalterni 701 e 702 (al piano 1°) da Nord in senso orario: proprietà di terzi al mappale 159, mappali 160 e 347, cortile al mappale 158.

Coerenze a corpo delle u.i. N.C.E.U. Foglio 10, Mappali 794, Mappale 157 Subalterno 701 e Mappale 379 Subalterno 701 (graffato Subalterno 704 del Mappale 159) - al piano terra - da Nord in senso orario: proprietà di terzi al mappale 156, cortile al mappale 158, mappale 192, proprietà di terzi ai mappali 191, 188 e 187.

Coerenze a corpo da Nord in senso orario: mappali 191 e 379, mappale 158, mappale 194 e mappale 193.

*

Conformità edilizia – urbanistica - catastale

Si rimanda alla lettura delle perizie di stima in atti delle quali si riporta uno stralcio.

Conformità edilizia: non regolare

Conformità urbanistica: irregolare

Conformità catastale: non conforme

*

Spese condominiali: non sussiste condominio

*

Stato occupativo: libero da persone

Il compendio è inutilizzato, formalmente nella disponibilità della società eseguita ma di fatto abbandonato. Restano a carico dell'aggiudicatario le spese di sgombero, smaltimento e tutte quelle conseguenti alla messa in sicurezza e/o allo stato dei luoghi come descritti. Si richiama il capitolo "disposizioni importanti"

*

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 delle perizie.

Si precisa che il delegato è stato nominato custode; per ogni informazione rivolgersi al delegato: esecuzioni@studiolegalereina.it

Milano, 06.10.2025

Avv. Cristina Reina