

Avv. Cristina Reina



Studio Legale Reina

20143 Milano, Viale Liguria n. 49

☎ esecuzioni 351.5426316 – email: esecuzioni@studiolegalereina.it

**TRIBUNALE DI MILANO**

**III Sezione Civile**

**Nella procedura di espropriazione immobiliare**

**R.G.E. 1190/2024 - LOTTO 2**

**PRIMO**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Gestore della vendita:** Edicom Servizi srl sito: [www.doauction.it](http://www.doauction.it)

**Referente della procedura:** Avv. Cristina Reina

\*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Boerci del 07.05.2025

- 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 13.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI**

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto identificato come LOTTO 2.
- 2) Il prezzo base è di euro 13.300,00. E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 9.975,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a questo importo). All'aggiudicazione il delegato richiederà alla società debitrice eseguita se intende esercitare l'opzione per assoggettare il trasferimento ad **IVA**.  
In caso di gara, le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 500,00**  
**Cauzione: 10%** del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "TRIBUNALE DI MILANO-SEZ.ESEC.IMMOB.R.G.E. N. 1190/2024" intrattenuto presso Banca Patrimoni Sella & C SpA con le seguenti coordinate **IBAN IT88W0321101601052502431870** con causale "**cauzione lotto 2**".

- 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 17.12.2025, alle ore 13.00**, 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, 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 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**

**Si evidenzia che rispetto a quanto indicato nella perizia di stima, il box NON è più oggetto di contratto di**

### **locazione perché il conduttore ha rilasciato l'immobile**

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 Baranzate (MI) - Via Longarone n. 7:** box singolo ad uso autorimessa al piano seminterrato, accessibile dal cortile interno comune.

Dati catastali identificativi: fg. 70 part. 266 sub. 46 z.c. /// – Cat. C/6 – Cl. 6 – cons. 13 mq – sup. cat. /// - rendita € 46,33 Indirizzo: Via Longarone n. 7 piano S1

Coerenze A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale: dapprima cortile comune indi cantine di terzi, box di terzi, cortile interno comune infine e, per chiudere, ancora cortile comune.

\*

#### **Conformità urbanistica – catastale - edilizia:**

il perito stimatore ha evidenziato quanto segue

*“La costruzione del complesso immobiliare è anteriore l'1/09/1967 (1962). Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Baranzate in “Aree residenziali B1” e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.*

*L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio.*

*L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno*

**Pratiche edilizie** Autorizzazione Edilizia n. 216/62 rilasciata in data 30/07/1962 per la costruzione di n. 4 case del tipo A e n. 3 case del tipo B.

*Il fabbricato, identificato nella planimetria generale di progetto con la sigla A/3, risulta dotato di Certificato di abitabilità del 23/04/1970.*

*I disegni di progetto depositati nel fascicolo degli atti di fabbrica visionato, molto disordinato ed incompleto, non risultano conformi con quanto realizzato per diversa articolazione del piano cantinato e diversa posizione delle aperture di facciata. Il disegno di progetto del piano cantinato non risulta aggiornato in quanto riporta una distribuzione delle cantine e dei corridoi co-muni differente dalla realtà e non rappresenta i box autorimessa accessibili dal cortile interno. Si fa presente che nel fascicolo degli atti di fabbrica risulta depositata in data 19/02/1979 prot. n. 5818 una planimetria redatta a mano con numerati tutti i box realizzati nell'intero complesso immobiliare. Planimetria in cui il box oggetto di pignoramento viene indicato con il numero 1 del fabbricato B di Via Longarone 7-7/b. Questo è l'unico documento rinvenuto nel fascicolo che certifichi la realizzazione del box. La corretta distribuzione del piano cantinato si può recuperare dalla scheda catastale del bene presentata il 6/11/1990.*

**Conformità edilizia** Al sopralluogo l'autorimessa risultava non conforme con quanto rappresentato sul disegno di progetto del piano cantinato depositato negli atti di fabbrica come sopra specificato.

*Situazione regolarizzabile con: poiché le modifiche del piano cantinato sono state eseguite durante la costruzione del fabbricato, come varianti in corso d'opera effettuate prima del 23/04/1970, data di rilascio del Certificato di Abitabilità e, quindi, della Legge n. 10 del 28/01/1977, è possibile sanare l'unità immobiliare ai sensi dell'art. 34-ter del DPR 380-2001 (articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024) con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (pratica SCIA) che prevede il pagamento di un'oblazione variabile da un importo minimo di € 516,00 ad uno massimo di € 5.164,00 a discrezione dell'Ufficio Tecnico che approverà la pratica.*

*Costi da sostenere: € 3.050,00 circa di cui € 2.000,00 onorario professionale per presentazione SCIA in sanatoria + contributo previdenziale del 4% + IVA del 22% + sanzione base di € 516,00 che potrà essere oggetto ad eventuale conguaglio a seguito dell'istruttoria edilizia.*

**Conformità catastale** Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata il 6/11/1990 (ultima scheda agli atti).”

\*

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 stimatore ha indicato quanto segue: "Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate. Da comunicazione dell'Amministratore dello stabile del 14/04/2025 risulta quanto segue.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 201,00.

Spese condominiali non pagate per la gestione 2024: € 326,00 (conguaglio al 20/04/2025).

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non comunicate.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore e non rilevate in sede di sopralluogo.

**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: l'immobile è libero e vuoto.** Le chiavi sono nella disponibilità del custode

Il Giudice dell'esecuzione ha infatti autorizzato il conduttore al recesso anticipato.

\*

**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 è il delegato è stato nominato custode giudiziario.

Per ogni informazione rivolgersi al delegato: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) tel 351.5426316

Milano, 13.10.2025

Avv. Cristina Reina