

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. 1074/2024

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL www.gorealbid.it

Referente della procedura: Avv. Cristina Reina

*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott.ssa Vaghi del 25.09.2025

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 21 GENNAIO 2026 alle ore 09.30 e seguenti E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI

- 1) La vendita avrà luogo in DUE LOTTI.
- 2) **Lotto 1**: prezzo base è di euro 382.000,00. E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 286.500,00** (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-SEZ.ESEC.IMMOB.R.G.E. N. 1074/2024" intrattenuto presso Banca Patrimoni Sella & C SpA con le seguenti coordinate **IBAN IT35G0321101601052111778140**, si richiede l'indicazione nel bonifico della causale **"cauzione lotto 1"**
- 3) **Lotto 2**: prezzo base è di € 189.000,00. E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 141.750,00** (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 **€ 3.000**. **Cauzione: 10%** del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "TRIBUNALE DI MILANO-SEZ.ESEC.IMMOB.R.G.E. N. 1074/2024" intrattenuto presso Banca Patrimoni Sella & C SpA con le seguenti coordinate **IBAN IT35G0321101601052111778140**, si richiede l'indicazione nel bonifico della causale **"cauzione lotto 2"**.

IVA: la debitrice esecutata è una società e potrebbe esercitare l'opzione per assoggettare a IVA il trasferimento. Alla redazione dell'avviso la società non ha fornito indicazioni.

4) 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.

*

5) **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 21.01.2026, alle ore 09.30 e seguenti**, 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

*

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 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.

*

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 **premessso di soggiorno** in corso di validità.

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

Egli inoltre dovrà restituire compilata la **dichiarazione antiriciclaggio** poiché 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 rinunciare

§

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 1 - Piena proprietà in Comune di Assago (MI), via Rozzano s.n.c composta da:

Corpo A: Abitazione in villino con accesso pedonale e carrabile da via Rozzano senza numero civico, sviluppata su quattro livelli (seminterrato, terra o rialzato, primo e secondo sottotetto), composta al piano rialzato da soggiorno, una cucina abitabile e bagno con antibagno; al primo piano da due camere da letto, un bagno con antibagno e due balconi a livello; al secondo piano (sottotetto senza permanenza di persone) da un ampio locale unico aerato e illuminato mediante serramenti a tetto e in facciata e al piano seminterrato da un locale tipo cantina; i piani sono collegati internamente da una scala interna; l’unità è correlata da una area esterna pertinenziale sui lati Nord Ovest e Sud.

Coerenze: piani terra, primo e secondo in corpo unico, da Nord in senso orario, cortile pertinenziale a Est altra unità immobiliare di cui al Mappale 91, cortile pertinenziale sui due restanti lati. Piano seminterrato, da Nord in senso orario, altra unità immobiliare di cui al subalterno 702, altra unità immobiliare, cortile pertinenziale (terrapieno).

Dati catastali Foglio 15, Mappale 90, Subalterno 701, via per Rozzano s.n.c. (MI), Categoria A7 (villino), Classe 3, piani seminterrato, terra, primo e secondo, Consistenza 11 vani, Totale superficie catastale 268 mq, Totale superficie catastale, escluse aree scoperte 262 mq, Rendita catastale Euro 1.391,85.

Corpo B Autorimessa pertinenziale

Coerenze: piano seminterrato in corpo unico, da Nord in senso orario, cortile pertinenziale e rampa, altra unità immobiliare di cui al Mappale 91, cortile pertinenziale (terrapieno) su due lati

Dati catastali: Foglio 15, Mappale 90, Subalterno 702, via per Rozzano s.n.c. (MI), Categoria C6 (autorimessa), Classe 3, piano seminterrato, Consistenza 47 mq, Totale superficie catastale 52 mq, Totale superficie catastale, escluse aree scoperte 52 mq, Rendita catastale Euro 143,21.

*

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.

*

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: si rimanda alla lettura della perizia di stima pubblicata e si rammenta che sono disponibili, a richiesta, gli allegati ivi menzionati.

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: non sussiste condominio

*

Stato occupativo: l'immobile è occupato da moglie e marito in forza di un contratto di locazione. Il giudice dell'esecuzione ha ritenuto il canone vile e ha quindi emesso l'**ORDINE DI LIBERAZIONE**.

L'ordine di liberazione verrà eseguito a cura e spese della procedura esecutiva.

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

*

Su richiesta del GE l'architetto Ubertazzi precisa che gli oneri di urbanizzazione sono stati pagati dalla debitrice e manca la verifica dell'allaccio della fognatura. Precisa che il sottotetto è senza permanenza di persone.

*

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

*

Lotto 2 Piena proprietà in Comune di Assago (MI), via Rozzano s.n.c. unità al RUSTICO poiché NON ULTIMATA composta da

"descrizione fatta su base documentale e sulla base di quanto rilevato sul cantiere non ultimato":

Corpo A abitazione in villino, con accesso pedonale e carrabile da via Rozzano senza numero civico, sviluppata su quattro livelli (seminterrato, terra o rialzato, primo e secondo sottotetto), composta al piano rialzato da soggiorno, una cucina abitabile e bagno con antibagno; al primo piano da due camere da letto, un bagno con antibagno e due balconi a livello; al secondo piano (sottotetto senza permanenza di persone²) da un ampio locale unico aerato e illuminato mediante serramenti a tetto e in facciata e al piano seminterrato da un locale tipo cantina; i piani sono collegati internamente da una scala interna; l'unità è correlata da una area esterna pertinenziale sui lati Nord Est e Sud.

Coerenze: Piani terra, primo e secondo in corpo unico, da Nord in senso orario, cortile pertinenziale, a Est cortile pertinenziale, cortile pertinenziale, altra unità immobiliare di cui al Mappale 93. Piano seminterrato, da Nord in senso orario, altra unità immobiliare di cui al subalterno 702, cortile pertinenziale, cortile pertinenziale (terrapieno) e altra unità immobiliare di cui al Mappale 93

Dati catastali Foglio 15, Mappale 94, Subalterno 701, via per Rozzano s.n.c. (MI), Categoria A7 (villino), Classe 3, piani seminterrato, terra, primo e secondo, Consistenza 9 vani, Rendita catastale Euro 1.138,79.

Corpo B: autorimessa pertinenziale.

Coerenze: piano seminterrato in corpo unico, da Nord in senso orario, cortile pertinenziale, cortile pertinenziale e rampa, cortile pertinenziale, altra unità immobiliare di cui al Mappale 93. Dati catastali: Foglio 15, Mappale 94, Subalterno 702, via per Rozzano s.n.c. (MI), Categoria C6 (autorimessa), Classe 3, piano seminterrato, Consistenza 46 mq, Totale superficie catastale 54 mq, Totale superficie catastale, escluse aree scoperte 54 mq, Rendita catastale Euro 140,17.

*

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.

*

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: si rimanda alla lettura della perizia di stima pubblicata e si

rammenta che sono disponibili, a richiesta, gli allegati ivi menzionati.

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: non sussiste condominio

*

Stato occupativo: l'immobile è al rustico, da finire, libero da persone ma ingombro di cose.

L'ordine di liberazione è stato emesso e verrà eseguito a cura e spese della procedura esecutiva.

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

*

Su richiesta del GE l'architetto Ubertazzi precisa che gli oneri di urbanizzazione sono stati pagati dalla debitrice e manca la verifica dell'allaccio della fognatura. Precisa che il sottotetto è senza permanenza di persone.

Precisa che a livello di sottotetto il lotto 2 è collegato con altre villette, non oggetto del presente processo esecutivo, i cui costi di ripristino sono stati quantificati. Rileva che non è stato possibile accedere al box del lotto 2 in quanto ingombro di masserizie.

*

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

Si precisa che il delegato è stato nominato custode.

Per ogni informazione rivolgersi al delegato: segreteria@studiolegalereina.it

Milano 30.10.2025

Avv. Cristina Reina