

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. 857/2021 LOTTO 1**

**PRIMO**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Gestore della vendita: ASTALEGAL.NET – [www.spazioaste.it](http://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 Stella del 12.04.2023 e il provvedimento del 11.10.2023
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA**

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

**PER IL GIORNO 24 GENNAIO 2024 alle ore 09.30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI**

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

- 2) Il prezzo base è di euro 91.000,00. E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base.

**L'offerta minima d'acquisto è di € 68.250,00** (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 € 1.500 Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "Tribunale di Milano RGE 857/2021" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN **IT46 D053 8501 600C C150 0003 262** 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 24.01.2024, alle ore 09:30**, 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

\*

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**

**Lotto 1 Comune di Arluno (20004-MI), Via Matteotti n.20, di fatto civico n. 18 - Appartamento piano 1 con cantina**

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da due locali, oltre servizi e due balconi, con cantina di pertinenza al piano interrato. Superficie commerciale complessiva di mq. 69 ca. Censito al

Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10, particella 617, subalterno 726, graffato a particella 618, subalterno 702, cat. A/3; classe 4; piano 1-S1, consistenza 5,5 vani; sup. catastale totale 69 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 66 m<sup>2</sup>, rendita € 426,08.

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 09/04/2016 Prot.n. MI0162776;
- diversa distribuzione degli spazi interni del 09/04/2015 prot.n. MI0341459.

Precisazioni: nell'indirizzo dell'immobile è indicato il numero civico 20, conformemente alla descrizione nell'atto di provenienza, ma allo stato di fatto risulta il numero civico 18.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: passo carraio, altra unità immobiliare, via Matteotti, vano scala e altra unità immobiliare.

\*

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

*"Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal nuovo vigente PGT del Comune di Arluno. in ambito territoriale T2, di cui alle norme di attuazione del Piano delle Regole Artt. 83,84,85. L'immobile è conforme alle norme urbanistiche".*

\*

#### **Conformità catastale:**

il perito estimatore dichiara che

*"Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale, in quanto lo stato di fatto rilevato non è stata aggiornato all'ultima pratica di SCIA presentata. Le difformità rilevate nella planimetria catastale consistono in: non è rappresentata la parete divisoria tra soggiorno e camera ed è ancora presente la scala di collegamento con l'unità soprastante. Le difformità sono regolarizzabile mediante: pratica DOCFA con inserimento di nuova planimetria presso il Catasto di Arluno*

*Costi stimati: Pratica catastale DOCFA per variazione presso il Catasto di Arluno.*

*- Pratica professionista € 350,00 (oltre oneri di legge)+Diritti catastali € 50,00.*

*Total importo stimato per adeguamento catastale = € 400,00"*

\*

#### **Pratiche edilizie:**

il perito estimatore dichiara che

*"Dal sopralluogo eseguito il 09/02/2022, l'appartamento risultava conforme alle pratiche per opere interne*

#### **Pratiche edilizie:**

*- Concessione edilizia del 06/11/1987 n.88 prot. n.53/1987 e successiva variante del 22-09-1994 n.73 prot. n.57/1994 (mappale 618)*

*- Concessione edilizia del 02/11/1987 n.10221 prot. n.52/1987 e successiva autorizzazione in variante del 04/04/1997 n.27 prot. n.6/1997 (box seminterrati subb. 702-703)*

*- Concessione edilizia del 19/10/1995 n.137, prot. n.26/1995 e successiva autorizzazione in variante del 04/04/1997 n.27 prot. n.6/1997 (box seminterrato al sub 701)*

*- Concessione edilizia del 09/04/1998 n.32, prot. n.91/1997 (costruzione appartamento a sopralzo)*

*- Pratica DIA del 15-02-2005 prot. 21065 per parziale ristrutturazione e ampliamento*

*- Pratica DIA del 28-06-2005 prot. 9235 in variante alla precedente*

*- Pratica DIA del 01-03-2006 prot. 3214 per recupero sottotetto*

*- Permesso di costruire in sanatoria del 13-10-2014, n.20/2014, prot. 17118/2014, pratica edilizia n.133/2014 per modifiche interne all'unità immobiliare mapp. 617, sub. 726*

Avv. Cristina Reina  
20143 Milano, Viale Liguria n. 49  
 esecuzioni 351.5426316 – email: esecuzioni.reina@studiolegalereina.it

- Pratica edilizia SCIA del 04-12-2014 n. 166, prot. 17542/2014, relativa a collegamento funzionale tra appartamento primo piano e secondo, con modifiche interne e realizzazione scala di collegamento, restano distinte catastalmente le due unità
- Pratica CEA Comunicazione di eseguita attività, pratica 60/15, prot. 7616/2015 per varianti alla pratica edilizia SCIA del 04-12-2014 n. 166.
- Pratica edilizia SCIA n. 176/2019 del 12/12/2019, prot. 20251 e deposito sismico n.20/2019 del 11-12-2019, prot. 20122 per chiusura foro soletta tra due unità immobiliari.  
*Chiusura istruttoria della pratica da parte del Comune di Pregnana Milanese il 04-02-2020".*

Il perito estimatore dichiara che

*"La costruzione/ristrutturazione del complesso immobiliare è iniziata nel 1987".*

\*

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

*"La gestione del piccolo complesso immobiliare relativo ai numeri civici 16,18 e 20 di via Matteotti è gestito dai proprietari delle unità immobiliari.*

Riscaldamento autonomo.

Non esiste un regolamento di condominio.

Spese di gestione condominiale

Le spese ordinarie annue di gestione per l'unità immobiliare sono di circa € 1.200/1.400.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile: nessuna

Altre cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

**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 nella disponibilità del debitore. Non è occupato da persone ma è ingombro di arredi. La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 cpc o della norma pro tempore vigente. Il Delegato è stata nominata custode giudiziario.

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

Avv. Cristina Reina  
20143 Milano, Viale Liguria n. 49  
 esecuzioni 351.5426316 – email: esecuzioni.reina@studiolegalereina.it

*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

Milano, 12.10.2023

Avv. Cristina Reina