

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. 267/2022**

**QUINTO**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Gestore della vendita: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA – [www.astetelematiche.it](http://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 Chieffo del 09.02.2023 nonché l'integrazione di delega del 25.05.2024;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA**

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

**PER IL GIORNO 15 GENNAIO 2025 alle ore 11.30 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI**

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di euro 78.608,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 58.956,00** (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 267/2022" intrattenuto presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata con le seguenti coordinate IBAN IT41 T053 8501 600C C150 0003 316 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 15 GENNAIO 2025 alle ore 11.30**, 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 e all'eventuale.

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**

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**

**Comune di (20031) Cesate Viale Piave n. 64 – negozio con area/giardino e cantina**

Unità a destinazione commerciale con area/giardino in proprietà posta al piano terreno, con pertinenziale

vano cantina posto al piano S1. Censita al Catasto fabbricati di detto Comune al Fg.9 Mapp. 933 Sub.66 graffato a Mapp. 935 Sub. 14, Cat C/1, - classe 6 – Consistenza 85 mq – Superficie catastale totale 104 mq – rendita € 2370,54 – VIA PIAVE n. 64 piano: T-S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 16/05/2015 pratica n. MI0416157 in atti dal 16/05/2015 variazione di classamento (n. 236337.1/2015)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/05/2014 Pratica n. MI0224501 in atti dal 16/05/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38167.1/2014)
- Variazione nel classamento del 28/09/2005 pratica n. MI0644964 in atti dal 28/09/2005 variazione di classamento (n. 110183.1/2005)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/09/2004 Pratica n. MI0612614 in atti dal 28/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 82023.1/2004)

Derivante dai precedenti soppressi: Foglio 9 Particella 933 Subalterno 5; Foglio 9 Particella 933 Subalterno 6; Foglio 9 Particella 933 Subalterno 17; Foglio 9 Particella 933 Subalterno 18; Foglio 9 Particella 935 Subalterno 3

L'esperto ha precisato che il "fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è stato edificato su terreni riportati al catasto terreni al Fg. 9 mappale 933 di mq 555 e Fg. 9 mappale 935 di mq 2.064, i quali derivano dalla particella 101 di mq 6649 giusto frazionamento del 04.05.2004 prat. N. MI0213328, la quale deriva dall'accorpamento dell'originaria particella 101 di mq 2.570 con le particelle 380 di mq 29, 102 di mq 1.105, 393 di mq 1.220 e del fg.7 particella 67 di mq 1.725."

\*

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 è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Cesate, in Ambito 3 residenziale saturo ad alta densità, con destinazione produttivo non ammessa"*.

\*

#### **Conformità catastale:**

il perito estimatore dichiara che *"Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)"*

*Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima pratica edilizia e relativi tipi grafici (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)"*

\*

#### **Pratiche edilizie:**

il perito estimatore dichiara che *"Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato **posteriormente al 1 settembre 1967**. Concessione Edilizia, rilasciata in data 18.05.2002 pratica Edilizia N. 08/02 per l'edificazione di n. 7 palazzine di civile abitazione con annessi negozi, e successivamente volturata. Denuncia di Inizio Attività (ai sensi art. 4.3. legge regionale n. 22/1999) presentata in data 07.08.2004 prot. 13001 D.I.A. 81/04, per variante essenziale alla Concessione 08/02, varianti in corso d'opera per diverse distribuzioni interne nelle unità e al piano sotterraneo.*

*Con Dichiarazione di Fine Lavori – Certificazione di collaudo finale protocollata in data 25.01.2005 prot. 1279. Presa d'Atto di agibilità, a seguito di formazione di silenzio-assenso, rilasciata dal Comune di Cesate, con determinazione n. 212 del 22.04.2008.*

*Successivamente per l'unità in oggetto:*

*Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato all'esecutato in data 10.06.2014 prot. 0008139 N. 06/14, per la realizzazione di opere eseguita in assenza di titolo, consistenti in realizzazione di tavolati interni a piano terra e piano seminterrato, rimozione scala a chiocciola di collegamento tra piano terra e piano seminterrato. Si riporta inoltre che in atti è presente Rilascio con esito positivo visita tecnica Ufficio prevenzione incendi del 29.04.2021"*

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.

\*

**Si pubblica copia privacy della nota di trascrizione menzionata dall'esperto circa la convenzione amministrativa**

\*

#### **Spese condominiali:**

L'esperto ha evidenziato di non aver ricevuto riscontro alla richiesta di indicazione delle spese condominiali insolute né dal Condominio né dal Supercondominio di cui è parte il cespite pignorato.

Il delegato ha ricevuto una comunicazione dall'amministratore dimissionario del Condominio i Prati corpo B-C dove si informa che lo studio EMMEVI, già amministratore del Supercondominio, sarebbe divenuto amministratore anche del Condominio. Lo studio EMMEVI non ha quantificato le spese condominiali.

Il precedente amministratore aveva indicato un debito per l'esercizio 2021/2022 di € 1.446,65 e per l'esercizio 2022/2023 di € 833,36; esposizione debitoria complessiva dell'esecutato al 30.09.2023 di € 8.586,18. I dati non sono verificabili da parte del delegato per assenza di documentazione.

**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 in quanto non utilizzato dalla proprietà.

La liberazione dell'immobile verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 cpc o della norma pro tempore vigente

Il Delegato è stato nominato 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 "...*premessi 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

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

\*

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

Per ogni informazione rivolgersi al delegato

Milano, 28.10.2024

Avv. Cristina Reina