



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 996/2023

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO 2

Gestore della vendita Astalegale.net spa (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 Boniolo del 09.09.2025

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

PER IL GIORNO 10/12/2025 alle ore 10.00 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 190.000,00.

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 142.500,00** (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 **€ 3.000**

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente **intestato "Tribunale di Milano RGE 996/2023"** intrattenuto presso Banca Patrimoni Sella & C SpA con le seguenti coordinate IBAN **IT13R0321101601052231196610** con causale "lotto 2 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 10 dicembre 2025 alle ore 10.00**, 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.

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

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

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 Cernusco sul Naviglio (MI) Viale Assunta n. 101: negozio attualmente adibito a bar/tabaccheria a tre luci di vetrina, collegato da scala interna con un sotto-negozio al piano interrato adibito a magazzino, così articolato: locale esposizione/vendita con zona di servizio rialzata, antibagno e servizio igienico al piano terreno; locale magazzino, locale dispensa, servizio igienico con antibagno e ripostiglio al piano interrato.

Dati catastali fg. 41 part. 155 sub. 8, Cat. C/1 – Cl. 6 – cons. 84 mq – sup. cat. 114 mq - rendita € 2.425,07
Indirizzo: Viale Assunta n. 101 – piano S1/T

*

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 - edilizia: Si rimanda alla lettura della perizia di stima qui riportata in stralcio:
Il perito estimatore dichiara che: *“La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1979. Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Cernusco sul Naviglio in “Ambiti del tessuto urbano consolidato – Campo di adeguamento a3 – isolato a media densità” e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.
L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio”*

*

Conformità catastale: Si rimanda alla lettura della perizia di stima qui riportata in stralcio:
il perito estimatore dichiara che: *“al sopralluogo il negozio risultava conforme con quanto rappresentato sulla planimetria catastale presentata in data 14/12/1981 (ultima planimetria registrata al Catasto) fatto salvo per:
- la realizzazione di una zona di servizio rialzata accessibile da quattro gradini, realizzata in parte sopra il vano scala di collegamento col piano interrato ed in adiacenza all'antibagno, lato est;
- la suddivisione del sotto-negozio al piano interrato in due locali deposito e dispensa mediante parete in cartongesso;
- la formazione di un vano ripostiglio con parete in cartongesso.
Situazione regolarizzabile: presentazione di denuncia di variazione catastale in aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni...”*

*

Pratiche edilizie: Si rimanda alla lettura della perizia di stima qui riportata in stralcio:
il perito estimatore dichiara le *“Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cernusco sul Naviglio:*

- *Concessione Edilizia n. 602 rilasciata in data 30/03/1979 per realizzazione fabbricato artigianale e residenziale ad uso abitazioni e magazzino materiali edili (mappali 149 e 155).*
- *Comunicazione Inizio Attività Libera (CIAL) in sanatoria n. 44741-M517 del 4/10/2013 (subalterno 8) per realizzazione allargamento antibagno, realizzazione rialzo pavimentazione, demolizioni pareti ufficio esistente, realizzazione ripostiglio e parete divisoria locale piano interrato.*
- *Dichiarazione di Agibilità AD n. 13/2016 (riferimento MS171/2013 del 4/10/2013) presentata in data 25/05/2016 prot. n. 26738/2016 (PEC). Dichiarazione di agibilità presentata a seguito di lettera del Comune prot. n. 12013 del 7/03/2016 con cui veniva soppressa la SCIA per subingresso in esercizio di somministrazione alimenti e bevande n. 61836 del 16/12/2015.*

Nota: dai documenti depositati per la CILA in sanatoria del 4/10/2013 si evince che al negozio sono assegnati in uso esclusivo due posti auto interni al cortile comune condominiale, evidenziati con tratteggio rosso nella planimetria integrata il 20/11/2013.”

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 indica: *“Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.956,00 da preventivo esercizio ordinario 2023. Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia esercizio 2023 = € 930,00 (per tutte le proprietà costituenti il Lotto 1 e 2).*

Eventuali spese straordinarie già deliberate: dal Verbale dell'assemblea del 28/06/2023 risultano approvati lavori di manutenzione (pluviali incassati laboratorio, camera ispezione fogna in Via Diaz, lastra zoccolatura e ripristino intonaci balconi esterni e archi) per un totale di € 8.500,00 + IVA da ripartire fra tutti i condomini per i millesimi"

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:

il negozio è oggetto di un contratto di locazione opponibile alla procedura con durata dal 1/09/2018 al 31/08/2024 e rinnovato fino al 31/08/2030.

Il canone è di € 20.400,00 €/anno oltre € 1.700,00/annue per acconto spese servizi.

Il conduttore è regolare nei pagamenti.

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 "...premesse 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 giudiziario

Per ogni informazione rivolgersi al delegato: esecuzioni@studiolegalereina.it tel 351.5426316

Milano, 22.09.2025

Avv. Cristina Reina