

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. 493/2025 – LOTTO 2**

**PRIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico - [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

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

\*

Il delegato alla vendita avv. Cristina Reina,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. Ciocca del 10.02.2026

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA**

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

**PER IL GIORNO 17/06/2026 alle ore 11:00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI**

1) La vendita avrà luogo per il solo LOTTO 2.

2) Il prezzo base è di euro 37.700,00. È consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 28.275,00,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a questo importo).

La società debitrice esecutata si riserva in sede di aggiudicazione di comunicare l'eventuale esercizio dell'opzione IVA (22%)

In caso di gara, le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € **1.000,00**

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato "TRIBUNALE DI MILANO-SEZ.ESEC.IMMOB.R.G.E. 493/2025 iban IT81V0321101601052955605060 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 17.06.2026, alle ore 11:00**, 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

- l'IVA ove la società esecutata dovesse confermare l'assoggettabilità del trasferimento all'imposta

- 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

Nel medesimo termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione anticiclaggio debitamente compilata (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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) nonché sui siti di pubblicità indicati dal Giudice risultano le seguenti informazioni:

**Piena proprietà**

**Comune di MILANO posto auto**

In Comune di Milano (MI) Via Pantano n.10 posto auto di mq 21 al piano 4° interrato

Dati identificativi: fg. 437 part. 398 sub. 194 categoria C/6, classe 5, consistenza 21mq, rendita 252,70€

Coerenze a nord: corridoio comune; a est: stessa proprietà; a sud: intercapedine ed altra proprietà; a ovest: altra proprietà.

Il perito ha evidenziato che *“esistono delle servitù a favore del Centro Binda così come indicate nell'art. 31 del regolamento del Comunione Centro Binda di Milano. È vietato l'accesso e la sosta di autovetture a gas liquido. È possibile trasformare i posti auto da aperti a chiusi”*

\*

**Conformità Urbanistica – Catastale - Edilizia**

Il perito estimatore ha dichiarato che il posto auto è conforme.

Si rimanda alla lettura della perizia che deve intendersi qui integralmente ritrascritta.

Sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia.

\*

**Spese condominiali:**

il perito stimatore ha riportato le seguenti informazioni

*“Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.100,00€*

*Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 12.403,80€ somma per entrambi i lotti al 24.10.2025.*

*Cause in corso: non esistenti*

*Eventuali problematiche strutturali: non esistenti”*

**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 posto auto risulta libero e non utilizzato al sopralluogo.

Il Giudice dell'esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione che verrà attuato a cura e spese della procedura

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

\*

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).

Per ogni informazione rivolgersi a al delegato/custode: [segreteria@studiolegalereina.it](mailto:segreteria@studiolegalereina.it) 351.5426316

Milano, 23.03.2026

Avv. Cristina Reina