



**TRIBUNALE DI MILANO**

**III Sezione Civile**

**Nella procedura di espropriazione immobiliare**

**R.G.E. 323/2025**

**PRIMO**

**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. Burza del 11.3.2026

- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA**

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti

**PER IL GIORNO 30/09/2026 alle ore 10:00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI**

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di euro 90.000,00. E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base.

**L'offerta minima d'acquisto è di € 67.500,00** (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 **€ 1.500,00**

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI MILANO - SEZ. ESEC. IMMOB. R.G.E. 323/2025 **iban** IT7210321101601052234743160 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 30 settembre 2026 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** dovrà:

- richiedere l'attribuzione del codice fiscale italiano e produrne copia al più tardi al momento del saldo del prezzo
- 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
- **rendere la dichiarazione antiriciclaggio** 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 Via Marco d'Agrate n. 17 – appartamento con solaio**

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Marco d'Agrate, 17 consistente in appartamento posto al piano secondo composto da ingresso/disimpegno, soggiorno-camera, cucinino, bagno e balcone con annesso vano di solaio a piano settimo.

**Nota dell'esperto:** *“si precisa che parte del soggiorno è stata soppalcata, ed è stata creata una camera nel soppalco. Tuttavia, le altezze interne e le superfici del locale non consentono tale modifica”*. Si veda paragrafo 7 della perizia.

Dati catastali: foglio 583 particella 100, subalterno 62, Zona Cens. 2; cat. A/3; classe 1; consistenza 2,5 vani; Superficie catastale: Totale: 28 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 27 m<sup>2</sup>; rendita € 206,58 indirizzo: VIA MARCO D'AGRATE n. 17 Piano 2-7

Coerenze Da Est in senso orario: dell'appartamento: cortile, appartamento di proprietà di terzi, corridoio comune e vano scala; del vano ad uso solaio: corridoio di accesso, solaio di proprietà di terzi, muro perimetrale, solaio di proprietà di terzi

\*

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**

il perito stimatore ha dichiarato quanto segue

*“Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – documentazione reperita):*

*L'atto di provenienza riporta che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non sono state eseguite opere abusive o comunque suscettibili di sanatoria edilizia.*

*In merito agli atti di fabbrica:*

*Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Milano accesso agli atti di fabbrica e delle successive pratiche di modifiche. Il sottoscritto estraeva copia di: Licenza in data 11/05/1962 atti 30105/727/1962*

*Conformità edilizia:*

*Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale si sono riscontrate le seguenti difformità:*

- presenza di un soppalco nel locale soggiorno-camera
- demolizione di spallette in muratura a separazione tra l'ingresso e il locale soggiorno-camera e tra soggiorno-camera e cucinino.

*Tali opere non sono sanabili in quanto non vengono rispettate le altezze interne (soppalco) e viene meno l'antibagno (spallette tra ingresso e soggiorno-camera).*

*Ai fini della regolarizzazione: in merito alle spallette tra soggiorno e cucinino: è possibile sanare presentando apposita CILA in sanatoria.*

*In merito alle spallette tra ingresso e soggiorno, sarà necessario ripristinarle come da planimetria catastale originaria. In merito al soppalco sarà necessario rimuoverlo.*

*Non era possibile rinvenire il certificato di agibilità, ciò non significa necessariamente che non sia mai stato rilasciato, ma che attualmente non è disponibile presso i competenti uffici comunali. Questa circostanza si verifica frequentemente per gli immobili molto datati quale quello in oggetto”.*

\*

### **Conformità catastale:**

il perito stimatore dichiara che

*“Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale, come già esposto al punto precedente, si sono riscontrate le seguenti difformità:*

- presenza di un soppalco nel locale soggiorno-camera
- demolizione di spallette in muratura a separazione tra l'ingresso e il locale soggiorno-camera e tra soggiorno-camera e cucinino.

*Tali opere non sono sanabili, in quanto non vengono rispettate le altezze interne (soppalco) e viene meno l'antibagno (spallette tra ingresso e soggiorno-camera).*

*Ai fini della regolarizzazione in merito alle spallette tra soggiorno e cucinino: è possibile sanare, presentando apposita CILA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale.*

*In merito alle spallette tra ingresso e soggiorno, sarà necessario ripristinarle come da planimetria catastale originaria.*

*In merito al sopralco sarà necessario rimuoverlo.”*

\*

**Spese condominiali:**

il perito estimatore riporta i seguenti dati

- importo spese fisse annuali: circa € 1.450,00
- spese maturate nella gestione 2024-2025: € 1.440,80
- spese preventivo nella gestione 2025-2026: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 20.340,97

**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'appartamento è attualmente in uso a terzi senza titolo che si sono resi disponibili al rilascio spontaneo.

In ogni caso, su richiesta dell'aggiudicatario, la liberazione da persone e cose verrà quindi eseguita a cura e spese della procedura esecutiva.

\*

**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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia

Per ogni informazione rivolgersi al delegato-custode  
Milano, 12.05.2026

Avv. Cristina Reina