

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE  
ESECZIONI IMMOBILIARI

RGE n. 1052/2019

GE: DOTT. PURICELLI

Procedura di espropriazione immobiliare, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Cristina Reina con studio in Milano Via Santa Sofia n. 22,

§

**PRIMO ESPERIMENTO**

§

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'avv. Cristina Reina,

Vista l'ordinanza di delega del 26.02.2020 e il provvedimento del 26.1.2021

Visto l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

della vendita degli immobili pignorati in calce descritti **per il giorno 4.05.2021**

1) **Oggetto della vendita sono n. 6 lotti distinti** e per ogni singolo lotto si stabiliscono le seguenti modalità e condizioni nonché orario separato dell'asta come meglio specificato al punto n. 6 del presente avviso al fine di garantire il distanziamento sociale

**In data 04.05.2021 alle ore 14.30, si terrà l'asta dei lotti n. 1 e 2**

**In data 04.05.2021 alle ore 15.00, si terrà l'asta dei lotti n. 3 e 4**

**In data 04.05.2021 alle ore 15.30, si terrà l'asta dei lotti n. 5 e 6**

2) Si indica di seguito il **prezzo** base e l'**offerta minima** di acquisto consentita (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo) e l'importo dell'eventuale offerta in aumento

- **Lotto n. 1** valore € 128.000,00 **offerta minima € 96.000,00** rialzo € 1.500,00
- **Lotto n. 2** valore € 167.600,00 **offerta minima € 125.700,00** rialzo € 3.000,00
- **Lotto n. 3** valore € 35.000,00 **offerta minima € 26.250,00** rialzo € 1.000,00
- **Lotto n. 4** valore € 42.700,00 **offerta minima € 32.025,00** rialzo € 1.000,00
- **Lotto n. 5** valore € 42.700,00 **offerta minima € 32.025,00** rialzo € 1.000,00
- **Lotto n. 6** valore € 39.500,00 **offerta minima € 29.625,00** rialzo € 1.000,00

**Si segnala che, di norma, il trasferimento immobiliare avviene esente IVA; tuttavia la società debitrice potrebbe esercitare l'opzione, assoggettando a IVA la vendita.**

Il delegato ha già invitato la società debitrice ad anticipare la volontà di esercitare l'opzione IVA e tale comunicazione, al momento, non è pervenuta.

**3) Modalità di presentazione dell'offerta:**

Nel rispetto delle vigenti disposizioni sanitarie richiamate nelle disposizioni generali del presente avviso, al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare l'**offerta di acquisto** cartacea, irrevocabile sino alla data della vendita e comunque per almeno 120 giorni, debitamente **bollata** (€ 16,00) contenente l'esplicita indicazione del **lotto di interesse e del prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di inefficacia dell'offerta medesima) e accompagnata dalla **cauzione almeno pari al 10%** del prezzo offerto;

- **L'offerta di acquisto deve essere irrevocabile** sino alla data della vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni, dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'esplicita indicazione del prezzo offerto, essere sottoscritta, essere accompagnata dalla cauzione esclusivamente

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "RGE 1052/2019"** per un importo pari almeno a 1/10 del prezzo offerto; dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita. L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita

- **Se l'offerente è persona fisica deve indicare** le proprie generalità complete e allegare la fotocopia del documento d'identità, del codice fiscale e, ove coniugato, deve indicare il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione ex art. 179 codice civile) fermo restando che successivamente all'aggiudicazione dovrà presentare al delegato la documentazione attestante il regime stesso, se del caso legalizzata e debitamente tradotta.

In caso di offerente residente fuori dal territorio dello Stato Italiano e privo di codice fiscale italiano, dovrà essere indicato il codice fiscale della competente autorità del Paese di residenza o altro analogo codice identificativo secondo quanto disposto dall'art. 12, comma 2 DL 26/2/2015 n. 32.

- **Se l'offerente è società deve** allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la vigenza e copia della documentazione da cui risulti la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta ad impegnare la società

- In caso di offerta in nome e per conto di **un minore, di interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno** dovrà essere inserita nella busta la sua copia del documento di identità e codice fiscale nonché quelli di chi sottoscrive per lui l'offerta oltre all'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria

- L'offerta dovrà essere presentata in una **busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa** presso lo studio del delegato in Milano Via Santa Sofia 22 (ove verranno svolte tutte le attività ex art. 591 bis 2° comma cpc)

- la **presentazione** è esclusivamente ammessa tra le ore 9.00 e le ore 13.00 dei giorni lavorativi dal 30.4.21 al 3.5.2021 e in ogni caso entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 3.5.2021

- L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

- Le cauzioni dei non aggiudicatari verranno restituite ai rispettivi offerenti dopo il termine delle operazioni di aggiudicazione.

4) **Potranno partecipare** alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

5) I creditori potranno proporre istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

6) **In data 04.05.2021 alle ore 14.30**, si terrà l'asta dei lotti n. 1 e 2  
**In data 04.05.2021 alle ore 15.00**, si terrà l'asta dei lotti n. 3 e 4

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

**In data 04.05.2021 alle ore 15.30**, si terrà l'asta dei lotti n. 5 e 6

presso lo studio dell'avv. Cristina Reina in Milano, Via Santa Sofia n. 22, all'eventuale presenza degli offerenti **si svolgerà la riunione per deliberare** - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sulle offerte e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c..

Ove il numero delle offerte presentate fosse elevato, la riunione potrà essere spostata dal delegato in altro luogo che questi renderà noto dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte (quindi il pomeriggio prima della riunione medesima), mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it) nella sezione eventi significativi relativa al lotto; è pertanto onere degli offerenti verificare, prima della riunione, l'eventuale pubblicazione dell'avviso di trasferimento del luogo ove l'asta viene celebrata.

- 7) In caso di unica offerta (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità delle offerte): se l'offerta è pari o superiore al 75% del **prezzo base** d'asta indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, in assenza di istanze di assegnazione. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al valore del bene-prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al valore del bene prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Le istanze di assegnazione potranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data come sopra fissata per la vendita ex art. 588 e ss. c.p.c..
- 8) In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto precisato al punto 1. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta. In ogni caso, ove sia stata presentata apposita istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al valore del bene/prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
- 9) La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. (allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente)
- 10) La partecipazione presume la conoscenza integrale del presente avviso, della perizia di stima e degli allegati nonché della documentazione pubblicata sul portale delle vendite pubbliche o resa disponibile a richiesta.
- 11) **L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare** mediante bonifico bancario:
- 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. 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

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

versamento.

- le spese di trasferimento che verranno indicate in base alla tipologia di acquisto mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura;
- 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 ammontante a € 888,16 (in caso di aggiudicazione fino € 100.000), a € 1.237,08 (in caso di aggiudicazione oltre € 100.000,00 ed entro € 500.000,00), a € 1.586,00 (in caso di aggiudicazione oltre € 500.000,00).

L'importo è da intendersi comprensivo degli accessori di legge, spese generali e spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Il compenso del delegato sarà dovuto per ciascun lotto

- 12) E' facoltà dell'aggiudicatario versare il prezzo tramite mutuo con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita; egli dovrà darne esplicita comunicazione al delegato al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo.
- 13) L'aggiudicatario non munito del codice fiscale dovrà presentare al delegato, entro il termine di versamento del saldo prezzo, il certificato di attribuzione di codice fiscale italiano.
- 14) **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.**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**I presentatori delle offerte e gli offerenti dovranno attenersi allo scrupoloso rispetto delle disposizioni pro tempore vigenti in materia sanitaria nonché dovranno uniformarsi alle prescrizioni indicate dalla Sezione esecuzioni immobiliari e pubblicate sul sito del Tribunale di Milano.**

\*

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi per esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

\*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

\*

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni 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.

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

\*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5° e 40, 6° comma della L. 28.2.1985 n. 47 e D. L. 269/03 nonché 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.

\*

Publicità

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'asta dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

L'ordinanza e l'avviso di vendita saranno pubblicati secondo le disposizioni del GE

Maggiori informazioni sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

\*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutti i diritti, le cessioni, le pertinenze ed eventuali servitù.

\*

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito, se del caso anche mediante rimessione in pristino.

\*

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...) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato; forniture che, in tal caso, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

\*

**DESCRIZIONE DEI LOTTI**

**Informazioni generali**

Si rimanda all'attenta lettura della perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Tribunale di Milano di cui si riportano semplici stralci.

La perizia è stata predisposta con riferimento ai singoli lotti.

Il Giudice ha disposto la vendita in lotti distinti per i beni che l'esperto aveva accorpato all'interno del lotto 3.

I beni originariamente indicati dall'esperto come lotto 3 sono stati quindi separati come lotto 3, lotto 4 e lotto 5

§

**Lotto n. 1** valore € 128.000,00 **offerta minima € 96.000,00** rialzo € 1.500,00

**Lotto 1 Comune di Arese** v. Cascina S. Pietro n. 1

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

Appartamento sito al primo piano e sottotetto di una corte rurale + autorimessa

I cespiti sono indicati dall'esperto come corpo A + B

Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio:

**appartamento** (corpo B): Foglio 3 mappale 82 sub 708 Cascina S. Pietro, Arese, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Rendita catastale euro 418,33 Superficie totale 76 mq totale escluse aree scoperte 74mq

**autorimessa** (corpo A): Foglio 3 mappale 98 sub 501 Cascina S. Pietro, Arese, categoria C/6, classe 6, 26 mq, Rendita catastale euro 88,62

\*

**Verifica urbanistica – catastale - edilizia**

Si rimanda, sul punto, all'attenta lettura dell'elaborato di stima i cui allegati sono a disposizione su richiesta.

L'immobile è stato costruito ante 1967

Si riporta in sintesi la conclusione dell'esperto:

*“si dichiara la conformità urbanistica; Conformità edilizia: NON CONFORME; Conformità catastale: NON CONFORME”*

\*

**Spese condominiali:**

il perito estimatore dichiara che *“L'immobile è amministrato dal proprietario stesso del bene quindi non ci sono spese di condominio registrate non esistendo un condominio”*

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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 di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

\*

**Stato occupativo:** l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

L'ordine di liberazione è stato emesso e la liberazione dell'immobile verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva.

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 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**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

§

**Lotto n. 2** valore € 167.600,00 **offerta minima € 125.700,00** rialzo € 3.000,00

**Lotto 2 Comune di Arese v. via Gramsci, 47/49** all'interno di corte storica: magazzino mq 50 + magazzino mq 49 + negozio/bottega mq 69

I cespiti sono indicati dall'esperto come corpo A + B + E

Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune di Arese:

**corpo A - magazzino:** Foglio 3 mappale 158 sub 4, categoria C/2, classe 3, consistenza 55 mq, sup catastale 74 mq Rendita catastale euro 102,26 mq 50,56;

**corpo B - magazzino:** Foglio 3 mappale 158 sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 55 mq, sup. catastale 68 mq Rendita catastale euro 102,26, mq 49,18;

**corpo E - negozio/bottega:** Foglio 3 mappale 156 sub 702, categoria C/1, classe 3, consistenza 65 mq, sup catastale 77 mq Rendita catastale euro 886,264, mq 69,30.

\*

**Verifica urbanistica – catastale - edilizia**

Si rimanda, sul punto, all'attenta lettura dell'elaborato di stima i cui allegati sono a disposizione su richiesta.

L'immobile è stato costruito ante 1967

Si riporta in sintesi la conclusione dell'esperto: *“Conformità edilizia: NON CONFORME; Conformità catastale: NON CONFORME”*

\*

**Spese condominiali:**

il perito estimatore dichiara che: *“L'immobile è amministrato da SEA Gestioni via Tiziano 31 Rho c.so Europa 161 che ha comunicato i seguenti importi relativi agli ultimi due anni di gestione”*

corpo A: € 593,88 di cui

- D32 Esercizio Ordinario 2018/2019: € 180,27

- D32 Esercizio Ordinario 2019/2020: € 413,61

Corpo B: € 535,815 di cui

- D33 Esercizio Ordinario 2018/2019: € 159,77

- D33 Esercizio Ordinario 2019/2020: € 375,38

Corpo E: € 900,22 di cui

- gestione ordinario 2018/2019 = € 237,17

- gestione ordinario 2019/2020 = 663,05

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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 di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

\*

**Stato occupativo:** i magazzini sono liberi ma nella disponibilità dell'esecutata.

L'ordine di liberazione è stato emesso e la liberazione dell'immobile verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva.

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

\*

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

**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

§

**Lotto n. 3** valore € 35.000,00 **offerta minima € 26.250,00** rialzo € 1.000,00

**Lotto 3 Comune di Bollate Via Milano n. 46**

Si ricorda che la perizia di stima comprende i corpi A-B-C ma oggetto di vendita del lotto 3 è il solo corpo A così identificato:

Appartamento al piano quarto, composto da un locale oltre servizi

Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune:

Foglio 50 mappale 55 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 2, Rendita catastale euro 170,43 Superficie totale 30 mq totale escluse aree scoperte 28, mq 30,14

\*

**Verifica urbanistica – catastale - edilizia**

Si rimanda, sul punto, all'attenta lettura dell'elaborato di stima i cui allegati sono a disposizione su richiesta.

L'immobile è stato costruito ante 1967

Si riporta in sintesi la conclusione dell'esperto:

*"si dichiara la conformità urbanistica; Conformità edilizia: NON CONFORME; Conformità catastale: NON CONFORME"*

\*

**Spese condominiali:**

il perito estimatore dichiara che "L'immobile è amministrato da AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI di Montisano Claudio 20152 – MILANO - Via Fratelli Zoia, 214 che ha comunicato i seguenti importi relativi agli ultimi due anni di gestione:

- preventivo rate 2019 (4 rate) € 1.470,46

- consuntivo 2018 € 1.478,67

*"NB le spese essendo riferite alla "proprietà unica omissis" nella ripartizione finale dei costi verranno divise in tre parti uguali per brevità di conti (metrature similari)"*

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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 di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

\*

**Stato occupativo:**

l'immobile è occupato con contratto di locazione rinnovatosi fino al 31.5.2021.

La procedura ha dato disdetta formale dal contratto di locazione ma, ai fini della liberazione e delle visite, si segnala che nell'immobile è presente una persona sottoposta a provvedimenti cautelari da parte dell'autorità penale.

Ciò rende impossibile l'accesso per le visite; ove possibile, la procedura richiederà un videotour

La liberazione dell'immobile verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva in coordinamento con l'autorità penale.

\*

**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

§

**Lotto n. 4** valore € 42.700,00 **offerta minima € 32.025,00** rialzo € 1.000,00

**Lotto 4 Comune di Bollate Via Milano n. 46**

Si ricorda che la perizia di stima comprende i corpi A-B-C ma oggetto di vendita del lotto 3 è il solo corpo B così identificato:

Appartamento al piano 5° composto da un disimpegno d'entrata un monolocale finestrato con balcone aggettante e bagno

Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune:

Foglio 50 mappale 55 sub 702, categoria A/3, classe 3, vani 2, Rendita catastale euro 170,43

superficie totale 33 mq totale escluse aree scoperte 32 mq 32,31

\*

**Verifica urbanistica – catastale - edilizia**

Si rimanda, sul punto, all'attenta lettura dell'elaborato di stima i cui allegati sono a disposizione su richiesta.

L'immobile è stato costruito ante 1967

Si riporta in sintesi la conclusione dell'esperto:

*"si dichiara la conformità urbanistica; Conformità edilizia: NON CONFORME; Conformità catastale: CONFORME"*

\*

**Spese condominiali:**

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

il perito estimatore dichiara che "L'immobile è amministrato da AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI di Montisano Claudio 20152 – MILANO - Via Fratelli Zoia, 214 che ha comunicato i seguenti importi relativi agli ultimi due anni di gestione:

- preventivo rate 2019 (4 rate) € 1.470,46

- consuntivo 2018 € 1.478,67

*"NB le spese essendo riferite alla "proprietà unica omissis" nella ripartizione finale dei costi verranno divise in tre parti uguali per brevità di conti (misure similari)"*

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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 di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

\*

**Stato occupativo:** l'immobile è libero ed è nella disponibilità dell'esecutata

L'ordine di liberazione è stato emesso e la liberazione dell'immobile verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva.

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 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

§

**Lotto n. 5 valore € 42.700,00 offerta minima € 32.025,00 rialzo € 1.000,00**

**Lotto 5 Comune di Bollate Via Milano n. 46**

Si ricorda che la perizia di stima comprende i corpi A-B-C ma oggetto di vendita del lotto 3 è il solo corpo C così identificato:

Appartamento al piano 5° composto da un disimpegno d'entrata, un monolocale finestrato con balcone aggettante e bagno

Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune: Foglio 50 mappale 55 sub 703, categoria A/3, classe 3, vani 2, Rendita catastale euro 170,43 Superficie totale 33 mq totale escluse aree scoperte 31mq

\*

**Verifica urbanistica – catastale - edilizia**

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

Si rimanda, sul punto, all'attenta lettura dell'elaborato di stima i cui allegati sono a disposizione su richiesta.

L'immobile è stato costruito ante 1967

Si riporta in sintesi la conclusione dell'esperto:

*"si dichiara la conformità urbanistica; Conformità edilizia: NON CONFORME; Conformità catastale: CONFORME"*

\*

**Spese condominiali:**

il perito estimatore dichiara che "L'immobile è amministrato da AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI di Montisano Claudio 20152 – MILANO - Via Fratelli Zoia, 214 che ha comunicato i seguenti importi relativi agli ultimi due anni di gestione:

- preventivo rate 2019 (4 rate) € 1.470,46

- consuntivo 2018 € 1.478,67

*"NB le spese essendo riferite alla "proprietà unica omissis" nella ripartizione finale dei costi verranno divise in tre parti uguali per brevità di conti (misure simili)"*

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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 di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

\*

**Stato occupativo:**

**Rispetto alla perizia di stima, si segnala quanto segue.**

L'esperto ha concluso per l'esistenza di contratto di locazione per la durata di anni quattro dal 01/04/2019 al 31/03/2023.

L'ufficio del registro di Rho aveva rilevato un contratto di locazione con altro conduttore, rispetto all'occupante, e durata dal 15/09/2018 al 14/09/2022.

Poiché il contratto allegato dalla proprietà non risulta né firmato né registrato all'Ag. Entrate, **il GE ha ritenuto che lo stesso non sia opponibile alla procedura.**

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**

**AVV. CRISTINA REINA**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali

§

**Lotto n. 6 valore € 39.500,00 offerta minima € 29.625,00 rialzo € 1.000,00**

**Lotto 6 Comune di Vanzago Via Roma n. 45**

Appartamento al piano terreno di un locale e servizi

Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune: Foglio 10 mappale 80 sub 703, categoria A/4, classe 6, 1,5 vani, sup catastale 35 mq, Rendita catastale euro 77,47

\*

**Verifica urbanistica – catastale - edilizia**

Si rimanda, sul punto, all'attenta lettura dell'elaborato di stima i cui allegati sono a disposizione su richiesta.

L'immobile è stato costruito ante 1967

Si riporta in sintesi la conclusione dell'esperto:

“Nonostante le plurime richieste all'U.T. del Comune di Vanzago, gli ATTI DI FABBRICA del bene indicato non sono stati reperiti. Non è stata nemmeno reperita la pratica indicata nell'atto di provenienza citato/a che legittimerebbe l'attuale disposizione planimetrica.

*Conformità edilizia: NON CONFORME; Conformità catastale: NON CONFORME; si dichiara la conformità urbanistica;”*

\*

**Spese condominiali:**

il perito estimatore dichiara che “L'immobile non è inserito in condominio”

\*

**Stato occupativo:**

l'immobile è libero ma nella disponibilità dell'esecutata.

L'ordine di liberazione è stato emesso e la liberazione dell'immobile verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva

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 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**

Via Santa Sofia n. 22, 20122 Milano

per informazioni aste e visite: [esecuzioni@studiolegalereina.it](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it) - Tel. 351-5426316

---

\*

Ulteriori informazioni sono reperibili dalla relazione di stima pubblicata sui siti; 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](mailto:esecuzioni@studiolegalereina.it)

Milano, 9.2.2021

Avv. Cristina Reina