



TRIBUNALE DI MILANO  
III Sezione Civile Esecuzioni immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. 461/2022  
promossa contro ...

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Primo esperimento

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET SPA

**Piattaforma: spazioaste.it**

Referente: Notaio Monica Ray

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott.ssa Chieffo del giorno 15 febbraio 2023;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA DELLA VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI IN CALCE DESCRITTI**

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) ° verifica offerte telematiche/gara: 31 maggio 2023, h. 12.00  
° prezzo base: euro 280.000,00  
° offerta minima: euro 210.000,00  
° rilanci minimi (in caso di gara): euro 5.000,00  
° cauzione: 10% del prezzo offerto  
da versare sul conto corrente intestato "RGE 461/2022"  
individuato con il seguente IBAN: IT39C0569601636000003505X36  
con causale: "cauzione asta 461/2022".

3) Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare l'offerta di acquisto telematica irrevocabile, così come indicato alle lettere E e seguenti del paragrafo "CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA" dell'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso, che si intende qui integralmente ritrascritta anche per le regole generali di gestione delle operazioni di vendita. Unitamente alla documentazione ivi indicata, all'offerta deve essere allegata anche la copia del permesso di soggiorno dell'offerente in corso di validità, ove straniero extracomunitario. I tutorial per la compilazione sono visionabili al link: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>

Con riferimento al bonifico della cauzione, si invita a procedervi con le modalità prescritte con congruo anticipo così che sia effettuato in tempo utile perché all'apertura delle buste la somma risulti già accreditata 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 di ritardi nelle procedure dei flussi bancari, di accertare - all'avvio della verifica delle offerte - l'avvenuto accredito della cauzione.

Il deposito dell'offerta costituisce riconoscimento della conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia e dei relativi allegati nonché dell'ordinanza di vendita ed eventuali successive integrazioni e della documentazione pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche oltre richiamato.

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 più volte richiamata avverranno nella data indicata al precedente punto 2, 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 dell'aggiudicazione.

5) L'aggiudicatario che non si avvalga della facoltà di subentro nell'eventuale mutuo fondiario del debitore tuttora in corso dovrà versare - mediante i bonifici bancari che dovranno essere accreditati entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza secondo le indicazioni che verranno precisate dal delegato - il saldo del prezzo di acquisto, le spese di trasferimento (che potranno essere quantificate successivamente all'aggiudicazione in base alla tipologia di acquisto), le spese per la formazione del fascicolo di parte e la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà ammontante indicativamente ad euro 900,00 (in caso di aggiudicazione fino ad euro 100.000,00), euro 1.250,00 (in caso di aggiudicazione fra euro 100.000,00 ed euro 500.000,00) ed euro 1.600,00 (in caso di aggiudicazione oltre euro 500.000,00).

Ai fini del versamento diretto di quanto eventualmente dovuto al Creditore Fondiario, questi è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essergli versata dall'aggiudicatario secondo le indicazioni del GE e le modalità del versamento.

Ove per il saldo del prezzo l'aggiudicatario faccia ricorso a mutuo con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita dovrà darne esplicita comunicazione al delegato al più tardi al momento del saldo.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento nei termini prescritti delle somme dovute.

6) L'aggiudicatario che ne fosse stato privo al momento 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 dall'aggiudicazione, egli dovrà consegnare presso lo Studio del delegato in Milano, via Aurelio Saffi n. 23, i documenti di cui indicati nell'ordinanza di vendita nonché la documentazione attestante il suo stato civile e l'eventuale suo regime patrimoniale e, se straniero extracomunitario, copia dell'eventuale permesso 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 informare per iscritto il delegato circa le sue intenzioni in merito alla liberazione del bene precisando se intende richiedere che sia effettuata a cura e spese e cura della procedura o se vi rinuncia.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **In Comune di Bareggio (MI - 20008), via Isonzo n. 20 e 26A:**

piena proprietà di APPARTAMENTO a piano terra della scala A (composto da ingresso su locale soggiorno/cottura/letto, disimpegno, due bagni, due locali accessori, due taverne, un balcone, una veranda ad uso lavanderia autorizzata in Comune come balcone), con giardino esclusivo ed adiacente terreno, due box al piano sottostada (di cui uno doppio con cavedio) e tre posti auto scoperti a piano terra in via Isonzo n. 26/A; attualmente una taverna è utilizzata come cucina, l'altra taverna ed i due locali accessori sono adibiti a camere da letto e studio.

Il tutto è catastalmente identificato al foglio 1, particella 938, subalterno 2, via Isonzo n. 20, lotto 6, scala A, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 374,43; foglio 1, particella 938, subalterno 12, via Isonzo n. 20A, lotto 6, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 53 mq., rendita catastale euro 164,23; foglio 1, particella 938, subalterno 13, via Isonzo n. 20A, lotto 6, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq., rendita catastale euro 74,37; foglio 1, particella 1115, qualità SEMIN. IRRIG., classe 2, superficie 490 mq., reddito dominicale euro 3,16, reddito agrario euro 3,54; foglio 1, particella 944, subalterno 9, via Isonzo n. 26A, lotto 11, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq.,

rendita catastale euro 23,24; foglio 1, particella 944, subalterno 10, via Isonzo n. 26A, lotto 11, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., rendita catastale euro 24,79; foglio 1, particella 944, subalterno 11, via Isonzo n. 26A, lotto 11, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., rendita catastale euro 23,24.

Confini da nord in senso orario, come indicati in perizia:

- dell'appartamento con giardino (in blocco): altra unità, corsello box comune, vano scala comune, altro mappale, altro mappale, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, vano scala comune;
- del box doppio: altra unità; corsello box comune; vano scala comune e terrapieno; spazio comune non accessibile;
- del box: altra unità; corsello box comune; altra unità immobiliare; altra unità immobiliare;
- del terreno: altri mappali su tutti i lati;
- del primo posto auto: altra unità; corsello comune; altra unità immobiliare, altro mappale;
- del secondo posto auto: altro mappale; corsello comune; altra unità immobiliare, altro mappale;
- del terzo posto auto: altro mappale; altro mappale; altra unità immobiliare, corsello comune.

Quanto non costituisce 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.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima pubblicata unitamente all'ordinanza di vendita sul sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti indicati dal GE risulta:

- che quanto pignorato è abitato dal debitore esecutato;
- che i posti auto sono pertinenziali così come i box;
- che gli oneri condominiali ordinari annuali ammontano a circa euro 2.750,00; in merito alle spese condominiali, si evidenzia l'applicabilità dell'art. 63 disp att. c.c. e che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi presso l'amministrazione condominiale per conoscere gli importi aggiornati a suo carico;
- che per quanto pignorato risultano le seguenti pratiche edilizie: DIA Prot. n. 22342 del 20/09/2005, Pratica Edilizia 2141/05 per costruzione edificio per abitazioni e box; DIA Prot. n. 22343 del 20/09/2005, Pratica Edilizia 2142/05 per costruzione di due corpi di fabbrica con abitazioni, cantine e box, e corpo di fabbrica con posti auto e giardino; certificato di agibilità del 22/11/2007, prot. 0027737/2007; con riferimento al terreno al mappale 1115 il perito ha evidenziato che l'area ricade in Tessuti Rurali - Ambiti Agricoli E1 - Art. 24 delle NTA.

In merito 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, 5° comma, DPR 380/01 e 40, 6° comma, L. 47/1985.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare le opere abusive ed irregolarità catastali evidenziate dal perito nonché quelle eventuali non riscontrate e per ripristinare le funzioni secondo quanto autorizzato, previa esecuzione dei relativi lavori di modifica.

Il perito ha precisato che nell'atto di compravendita del 2011 è riportato che l'accesso al terreno "si avrà dalla Via Isonzo, posta a sud, attraverso la servitù di passo esistente su parte del mappale 930 del foglio 1 e attraverso la prevista strada in formazione di accesso ai lotti e più precisamente attraverso i mappali 1113 e 1116, pro quota compravenduti. Dette strade dovranno essere lasciate libere e sgombrare da persone e da cose e la loro manutenzione sarà a carico degli acquirenti, in ragione di 1/17 per il mappale 1113, e in ragione di 1/9 per il mappale 1116; per il mappale 930 parte gravato da servitù di passo, la quota di manutenzione a carico degli acquirenti è pari a 1/34. La parte acquirente dichiara di assumersi l'onere di provvedere alla posa di un cancello carrabile tra il terreno al mappale 1115, oggetto di compravendita, e il terreno al mappale 1116, pro quota compravenduto, accollandosi tutte le relative spese." e ha evidenziato che le quote relative ai mappali 1113 e 1116 non sono oggetto di pignoramento e conseguentemente non sono oggetto della presente vendita.

Si precisa infine che maggiori informazioni possono essere reperite nei documenti pubblicati sui siti internet e fornite dal custode giudiziario (nominato in persona del delegato - tel.: 02 48029044) e che gli allegati alla perizia - se non pubblicati - sono disponibili presso il delegato, su richiesta.

Eventuali richieste di visita dovranno essere prenotate sul portale ministeriale successivamente all'esame dell'intera documentazione pubblicata.

Milano, 28 febbraio 2023

Il Delegato  
Notaio Monica Ray