

Studio Legale  
Avv. Paola Alessandra Tremolada  
Via Friuli n. 7 - 20135 – Milano  
Tel. 00393472211001  
[tremolada@comm2000.it](mailto:tremolada@comm2000.it)  
[paola.tremolada@milano.pecavvocati.it](mailto:paola.tremolada@milano.pecavvocati.it)

**Tribunale Ordinario di Milano**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. dr.ssa Caterina Trentini**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 615/2018**

**promossa da**

**Unicredit Spa, con l'avv. Roberto Belloni**

**- creditrice procedente -**

**contro**

**Indicazione omessa ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 art. 174, c. 9.**

**e Regolamento UE 679/2016**

**Avviso di vendita**

La sottoscritta avvocato Paola Alessandra Tremolada, del Foro di Milano, con studio in Milano (20122), Via Aldo Lusardi n. 7, professionista delegata alla vendita nella procedura in oggetto con ordinanza del G.E. in data 23 maggio 2019, ai sensi dell'art. 591 *bis* Cod. Proc. Civ.,

**AVVISA**

che il giorno **4 dicembre 2020, ore 9.30,**

presso il suo studio in Milano, Via Friuli n. 7,

**salva diversa indicazione fornita al momento del deposito della dichiarazione di offerta**

si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente compendio immobiliare sito in:

**Comune di Limbiate (MI) 20812, Corso Como n. 5,**

**Lotto unico:** appartamento al piano secondo composto da due locali, servizi e balconi con annessa cantina al piano primo sotterraneo per complessivi mq. 75,2.

Il tutto censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Limbiate (MI) come segue:

**foglio 8, particella 159, subalterno 8, Corso Como n. 5, piano 2-S1, scala U, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 80, totale escluse aree scoperte mq. 77, rendita catastale Euro 278,89.**

**Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:** affaccio sul cortile comune, affaccio sul cortile comune, affaccio sul cortile comune, altra u.i., parti comuni (vano scala), altra u.i.;

**Coerenze della cantina da nord in senso orario:** terrapieno, terrapieno, altra cantina, parti comuni, altra cantina.

Con la proporzionale quota di proprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile.

Prezzo base di vendita **Euro 77.000,00.**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 2) Il prezzo base è di **Euro 77.000,00**;
- 3) Per partecipare alla vendita gli interessati (escluso solo il debitore esecutato e tutti i soggetti non ammessi per legge) dovranno presentare offerta di acquisto **in busta chiusa** (in caso di vendita di più lotti: una busta per ciascun lotto) presso lo studio del Professionista delegato sito in Milano (20122), Via Aldo Lusardi n. 7 (ove saranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 *bis* 3° comma c.p.c.) **esclusivamente tra le ore 9,30 e le ore 13,00 del giorno 3 dicembre 2020, previo appuntamento telefonico**. Sulla busta deve essere **unicamente** indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione o del Professionista delegato ai sensi dell'art. 591*bis*c.p.c. e la data della vendita.

La busta chiusa dovrà contenere, pena l'inefficacia:

**a) l'offerta di acquisto redatta su foglio con marca da bollo** vigente al momento della presentazione (Euro 16,00), con indicazione del numero della procedura esecutiva **RGE 615/2018**; l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (Comune, indirizzo ed estremi catastali – foglio, particella e subalterno); la dichiarazione di aver preso visione dell'elaborato peritale; l'indicazione della somma offerta, del tempo e del modo di pagamento; le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, recapito telefonico, copia di un documento di identità e del tesserino del codice fiscale o della Partita Iva; il regime patrimoniale della famiglia se coniugato, con allegazione dell'estratto per sunto dell'atto di matrimonio e se in regime di comunione legale dei beni, al fine di 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 prevista dall'articolo 179 del Codice Civile; certificato di stato libero nel caso di offerente non coniugato). Nel caso di offerente minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da inserirsi nella busta. Qualora l'offerente fosse persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia della carta di identità e codice fiscale di questi, dovranno indicarsi i dati della società rappresentata, nonché fornirsi prova della legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima allegando all'offerta o in udienza una visura camerale in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

Le offerte devono essere formulate personalmente o a mezzo di avvocato. Le offerte per persona da nominare possono essere formulate esclusivamente da un avvocato. Le offerte di cittadino di altro Stato estraneo all'Unione Europea dovranno essere corredate da certificato di cittadinanza, codice fiscale e permesso di soggiorno in corso di validità. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 482 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

**Le offerte** - da intendersi irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata al punto seguente e, comunque, per almeno centoventi giorni - **saranno efficaci anche se pari o superiori al 75% del prezzo base di**

**vendita** e, pertanto, nel caso di specie, pari o superiori **ad Euro 57.750,00**;

**b) la prestazione della cauzione** in misura non inferiore ad **un decimo del prezzo offerto**, da costituirsi esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 615/2018 RGE” che sarà trattenuta in caso di rifiuto all’acquisto.

4) Il giorno **4 dicembre 2020 alle ore 9.30** è fissata, pertanto - **salva diversa indicazione fornita al momento del deposito della dichiarazione di offerta** - la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c.

Nel caso di pluralità di offerte valide, la sottoscritta Professionista delegata inviterà gli offerenti ad una gara sull’offerta più alta, a norma dell’art. 573 c.p.c. **con rialzo minimo di Euro 1.500,00 (millecinquecento)** e l’immobile sarà aggiudicato – trascorso un minuto dall’ultima offerta senza che ne sia seguita una di maggiore importo – all’ultimo offerente. L’immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell’ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l’aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l’offerta. In ogni caso, l’immobile sarà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara, non arrivino al prezzo base d’asta.

5) La partecipazione alla vendita oggetto del presente avviso ne presuppone la conoscenza integrale, in particolare:

- **entro 120 giorni** dalla aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato **il pagamento del residuo prezzo** oltre alle spese ed ai costi necessari per il trasferimento determinate in base alla tipologia di acquisto, indicativamente pari al 10% del prezzo di aggiudicazione e che saranno successivamente precisate ed oltre alla quota del compenso relativo alla sola fase del trasferimento della proprietà, a norma dell’art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, dedotta la cauzione già prestata, a mani del Professionista Delegato, presso il suo studio a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 615/2018 RGE”.

L’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone, in tal caso, esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

L’aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all’anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell’art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

6) La vendita dei cespiti pignorati avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). 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, a titolo di mero esempio,

quelli urbanistici o 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. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

7) Nella relazione di stima, a firma dell'Arch. Fabio Colmano - **da considerarsi parte integrante del presente avviso unitamente all'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione**, entrambe disponibili presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Milano e pubblicate sul sito Internet [www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it) - ed alla quale si fa integrale rinvio anche per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile pignorato, l'esperto stimatore - ai sensi della vigente normativa edilizia – urbanistica e catastale precisa che **“6. REGOLARITÀ EDILIZIA: (allegati 11.1 – 11.2) Bene: appartamento e cantina: NON CONFORME**

*A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Limbiate, presa visione del fascicolo, il sottoscritto PE ha rilevato quanto segue: Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, in forza di:*

*- Nulla Osta rilasciato dal Comune di Limbiate in data 07/09/1956 n. 8921 per nuova costruzione ad uso abitazione;*

*- AGIBILITÀ: Dichiarazione di Abitabilità n. 8874 rilasciata in data 18/07/1957*

*- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) rilasciata dal Comune di Limbiate in data 27/06/2011 per l'intervento di manutenzione copertura e facciata edificio*

**N.B.** *Nella lettura della visura storica, riguardante il bene oggetto di pignoramento, si evince che in data 28/11/2006 è stata effettuata una pratica catastale per “Diversa distribuzione degli spazi interni – protocollo n. MI0733344”. Il sottoscritto PE comunica che, a seguito di specifica richiesta di accesso agli atti, al momento della visione delle pratiche edilizie riferite al fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, non era presente negli archivi comunali alcuna pratica riguardante “diversa distribuzione di spazi interni”. Dalle planimetrie depositate in atti, di cui al permesso di costruire del 1956, inoltre NON risulta la porzione di immobile e balcone esposto a nord. Per quanto sopra descritto, il sottoscritto PE la NON corrispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto depositato in atti.*

*Il PE nel corso del sopralluogo ha effettuato anche un rilievo visivo della parte esterna dalla quale si evince che detta porzione risulta edificata per tutti i piani dell'edificio. A questo proposito il PE ha effettuato ulteriori ricerche, anche mediante esplicite richieste all'attuale Amministratore condominiale il quale NON ha prodotto alcuna documentazione e NON ha comunicato alcun dato relativo all'esistenza di ulteriori pratiche edilizie (per altro non ritrovate nel corrispondente fascicolo degli atti di fabbrica del fabbricato).*

*Considerata la tipologia dell'intervento di edificazione della porzione di immobile su tutto l'edificio, si deve desumere che la differenza realizzata già in fase di costruzione e non opportunamente regolarizzata mediante varianti in corso d'opera o mediante successive pratiche edilizie.*

*Per quanto concerne le parti interne dell'unità immobiliare, il PE nel corso del sopralluogo ha rilevato piccole difformità planimetriche eseguite in assenza di titolo abilitativo. Dette modifiche riguardano l'arretramento dell'ingresso alla camera da letto matrimoniale oltre allo spostamento del varco di accesso al locale cucina.*

*Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la **NON CONFORMITÀ** edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie per la regolarizzazione edilizia riferita alla diversa distribuzione di spazi interni:*

- Sanzione € 1.000,00 (circa)
- Spese tecniche € 1.000,00 (circa)

**7. REGOLARITÀ CATASTALE:** (allegato 8)

**Bene:** appartamento e cantina: **NON CONFORME**

Dichiarazione protocollo n. MI0733344 del 28/11/2006

*La planimetria catastale è stata aggiornata in forza di "Diversa distribuzione degli spazi interni – protocollo n. MI0733344".*

*Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio del Catasto.*

*Tali difformità consistono in:*

- Arretramento della porta d'ingresso alla camera da letto matrimoniale;
- Chiusura del varco di accesso alla cucina e formazione di nuovo varco al locale stesso;

*Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la **NON CONFORMITÀ** catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie per la regolarizzazione catastale:*

- Aggiornamento catastale € 500,00 (circa)

**8. REGOLARITÀ URBANISTICA:** (allegato 10)

*Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT.*

*Il Piano delle Regole individua l'area su cui sorge l'immobile all'interno di "Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità".*

*Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 25 le norme riferite alla suddetta zona.*

*Alla luce di quanto sopra riportato si rileva che la destinazione funzionale dell'unità immobiliare è compatibile anche con lo strumento urbanistico vigente."*

8) Le formalità pregiudizievoli di cui è gravato l'immobile, saranno cancellate a cura e spese della procedura con il decreto di trasferimento.

9) L'unità immobiliare è occupata in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura scaduto per la prima volta il 9 luglio 2020.

10) Causa emergenza Covid 19 gli interessati a partecipare alla vendita dovranno presentarsi muniti di mascherina su naso e bocca e liquido disinfettante. Non saranno ammessi a presenziare eventuali accompagnatori.

10) Causa emergenza Covid 19 gli interessati a partecipare alla vendita dovranno presentarsi muniti di mascherina su naso e bocca e liquido disinfettante. Non saranno ammessi a presenziare eventuali accompagnatori.

\* \* \* \* \*

Il presente avviso sarà pubblicato in estratto:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Sul quotidiano Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, mediante un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 (spazi inclusi) senza foto contenente le informazioni indispensabili, con rinvio per ulteriori informazioni al portale delle vendite pubbliche indicando l'indirizzo [www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it);
- Mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, planimetrie, fotografie e ogni altra documentazione utile sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it); e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);
- Mediante apposizione di un cartello VENDESI sul portone esterno dell'immobile con indicata la sola descrizione dell'immobile ed il numero di telefono del custode.

Per ogni informazione sulla vendita giudiziaria e per le visite all'immobile rivolgersi a:

Avv. Paola Alessandra Tremolada

Via Friuli n. 7, Milano

Tel. 3472211001 - e-mail [tremolada@comm2000.it](mailto:tremolada@comm2000.it)

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare il sito internet

[www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it)

Si allega un modello di offerta di acquisto senza incanto.

Milano, 29 settembre 2020

Il professionista delegato

Avv. Paola Alessandra Tremolada

**TRIBUNALE DI..... SEZIONE .....**

DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO

Procedura n. \_\_\_\_\_

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Il sottoscritto \_\_\_\_\_

Nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

Stato civile

(indicare se celibe, nubile, vedovo, in comunione o separazione dei beni)

Regime patrimoniale \_\_\_\_\_

Recapito telefonico e posta elettronica

**CHIEDE**

di partecipare all'udienza per la vendita senza incanto che avrà luogo il giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ per l'esecuzione n. e precisamente dell'unità immobiliare sita in (indicare indirizzo e riferimenti catastali)

presso lo studio del Professionista delegato alla vendita  
Avv. Paola Alessandra Tremolada, Via Friuli n. 7, MILANO 20135

**DICHIARA**

di avere preso visione degli atti relativi alla vendita incluso l'elaborato peritale e di essere a conoscenza che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**OFFRE**

per l'acquisto dei suddetti immobili la somma di € \_\_\_\_\_ (cifra e lettere)

che corrisponderà nei termini e nei modi stabiliti dall'ordinanza di vendita.

A tal fine deposita i seguenti importi:

€ \_\_\_\_\_ per cauzione con assegno circolare n. \_\_\_\_\_

della Banca \_\_\_\_\_

Corrispondente al .....% della somma offerta (o versa l'IVA se dovuta).

Luogo e data, \_\_\_\_\_

(firma)