

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa **LAURA CESIRA STELLA**

Professionista delegato **Avv. Debora BALZARANO**

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 915/2021**

promossa da:

- PRISMA SPV, con sede in Conegliano, via Alfieri n. 1, C.F. e p. iva 05028250263,

contro

**Indicazione omessa: Decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, 9° comma.**

La sottoscritta Avv. Debora Balzarano, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 6 ottobre 2022;
- l'art. 591 bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;
- il D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015;

**AVVISA**

che il giorno **28 dicembre 2023 alle ore 10,00 a Garbagnate Milanese, via Malè n. 4**, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**(offerte in busta chiusa)**

dell'immobile pignorato - *infra* descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate;

\* \* \* \* \*

**MODALITA' DELLA VENDITA**

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 79.200,00 (settantanovemiladuecento/00)**;
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **esclusivamente** il giorno **27 dicembre 2023** dalle ore **9.30** alle ore **13.00**, in busta chiusa presso l'Avv. Balzarano a **Garbagnate Milanese, via Malè n. 4**;

modalità dell'offerta

l'offerta (in bollo da € 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva RGE 915/2021;
- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio, particella e subalterno);
- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale;
- indicazione del regime patrimoniale dell'offerente;
- qualora offerente fosse una persona giuridica societaria, indicazione della partita IVA, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta), dovrà essere allegato certificato aggiornato del Registro delle Imprese e statuto vigente, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e/o copia dell'eventuale procura notarile;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'indicazione della somma offerta;
- assegno circolare non trasferibile, intestato a **"Proc. Esec. Imm. R.G.E. 915/2021"**, portante **cauzione** non inferiore ad **un decimo della somma offerta**.

Le offerte, da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno 120 giorni, **saranno considerate valide ed efficaci se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base, nella fattispecie pari ad Euro 59.400,00 (cinquantanovemilaquattrocento/00).**

4) il giorno **28 dicembre 2023, alle ore 10,00**, è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**. 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 verrà 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) Trattandosi di esecuzione avente per oggetto immobili gravati da ipoteca a garanzia di mutuo di credito fondiario, l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione definitiva, dovrà versare direttamente alla Banca quella parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 e dovrà versare, nello stesso termine al Professionista delegato, oltre all'importo necessario per le spese di trasferimento, l'eventuale residuo prezzo (dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) mediante assegni circolari non trasferibili intestati allo stesso delegato.

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, la metà del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà.

6) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o 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'Arch. Vincenza Nardone, ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, ha relazionato che *“lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:*

1. *Lunghezza netta interna rilevata ml. 10,96 ca di progetto 10,90;*
2. *Larghezza netta interna rilevata ml. 6,58 ca di progetto ml. 6,40;*
3. *Diversa distribuzione interna;*
4. *Assenza del balconcino in cucina.*

*Le differenze planimetriche suddette comportano un lieve aumento della superficie coperta al tempo autorizzata per ca mq. 2,00, riferita solo alla porzione dell'alloggio*

*in esame (non a tutta la costruzione che non è stata oggetto di verifica).*

*Al tempo dette variazioni costruttive erano assoggettate agli artt. 32 (ordine di rimessa in pristino) e 41 (sanzione sostitutiva qualora non fosse possibile la rimessa in pristino) L.U. 1150/1942 come modificata dalla L. Ponte n.765/67 quindi, a parere di scrive, sanzione pari all'aumento del valore venale valutato dall'U.t.e. SU MQ. 2,00.*

*Trattasi di difformità parziali assoggettate attualmente all'art. 34 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che tuttavia all'art. 34-bis (introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020) ammette tolleranze costruttive fino al 2% ed il caso in esame ricade, secondo i conteggi della scrivente, in dette tolleranze.*

*Qualora il Comune tuttavia applicasse l'art. 34.2 del suddetto D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale". La sanzione, secondo i conteggi della scrivente sarebbe pari a circa Euro 1.900,00.= che cautelativamente la scrivente provvede a dedurre dal valore di stima per l'asta.*

*Infine si fa osservare il contrasto con l'art. 41-sexies legge 17 agosto 1942, n. 1150 come aggiunto dall'art. 18 L. 765/1967 "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione" non essendo prevista all'interno della pratica edilizia de quo anche la realizzazione/individuazione dei suddetti box/posti auto pertinenziali.*

*Durante l'accesso agli atti il responsabile del procedimento ha riferito verbalmente alla scrivente non esservi procedimenti repressivi a carico del fabbricato de quo.*

*Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo...omissis...Conformità Urbanistica: La destinazione residenziale dell'unità de quo è ammessa dal PGT vigente tuttavia per i motivi sopradetti l'immobile non si può ritenere conforme dal punto di vista urbanistico."*

*L'Arch. Vincenza Nardone, in riferimento alla conformità catastale, ha relazionato che: "Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – allegato 7) – con lievi differenze che a parere di chi scrive non influiscono sul calcolo della rendita catastale e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto."*

*Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'esecuzione.*

**7)** Quanto allo stato occupativo, si dà atto che attualmente l'immobile è occupato dal figlio maggiorenne della debitrice.

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**In Comune di LIMBIATE (MI), nel fabbricato posto in angolo tra la via Stelvio e la via Monte Bianco, avente accesso pedonale da via Monte Bianco n. 46 ed accesso carraio da via Stelvio n. 1 e precisamente:**

- appartamento posto al piano terreno (primo fuori terra) e composto da quattro locali oltre servizi, con annesso vano di cantina posto al piano sotterraneo.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate, come segue:

- foglio 4, particella 70, subalterno 2, Via Stelvio n. 1, piano T-S1, scala U, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 89 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 89 mq., rendita catastale € 284,05.

Coerenze dell'appartamento:

boxes di proprietà di terzi, la via Stelvio, la Via Monte Grappa, vano scala di accesso e tromba ascensore.

Coerenze della cantina:

da un lato cantina di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, terrapieno e locale caldaia.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni.

\* \* \* \* \*

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato, ove si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sulla vendita giudiziaria rivolgersi al professionista delegato Avv. Debora Balzarano, via Marconi n. 3, 20024 Garbagnate Milanese, mobile 347 3139700 - fax 02 99020200 – [deborabalzarano@virgilio.it](mailto:deborabalzarano@virgilio.it).

Per le visite all'immobile rivolgersi al Custode Avv. Debora Balzarano, via Marconi n. 3, 20024 Garbagnate Milanese, mobile 347 3139700 - fax 02 99020200 – [deborabalzarano@virgilio.it](mailto:deborabalzarano@virgilio.it), che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare gli interessati all'acquisto, alla visita dell'immobile.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare il sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Milano, 12 ottobre 2023

Avv. Debora Balzarano