

Studio Legale
Avv. Paola Alessandra Tremolada
Via Friuli n. 7
20135 - Milano
Tel. 00393472211001
tremolada@comm2000.it
paola.tremolada@milano.pecavvocati.it

Tribunale Ordinario di Milano

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dr. ssa Maria Burza

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 821/2018

promossa da

Yoda SPV S.r.l., con l'avv. Carlo Alberto Giovanardi

- 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 (20135), Via Friuli n. 7, professionista delegata alla vendita nella procedura in oggetto con ordinanza del G.E. in data 12 ottobre 2021, ai sensi dell'art. 591 *bis* Cod. Proc. Civ.,

A V V I S A

che il giorno **30 maggio 2024, ore 11.00**

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

V E N D I T A S E N Z A I N C A N T O

del seguente compendio immobiliare sito in:

Comune di Limbiate (MI) 20812, Viale dei Mille n. 117,

Lotto unico: appartamento ad uso residenziale al piano ottavo (Scala C) composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere (di cui una con cabina armadio), bagno e tre balconi oltre a vano solaio al piano nono per complessivi mq. 119,00.

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

foglio 22, particella 114, subalterno 710, Viale dei Mille n. 117, piano 8-9, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 119, totale escluse aree scoperte mq. 117, rendita catastale Euro 449,32.

Coerenze dell'appartamento: cortile comune; vano scala comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune, cortile comune.

Coerenze del solaio: corridoio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune; sottotetto comune.

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

Prezzo base di vendita **Euro 128.000,00.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 2) Il prezzo base è di **Euro 128.000,00**;
- 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 (20135), Via Friuli n. 7 (ove saranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 *bis* 3° comma c.p.c.) **esclusivamente tra le ore 10,00 e le ore 14,00 del giorno 29 maggio 2024**. 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 821/2018**; 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 minorenni, 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 96.000,00**;

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. 821/2018 RGE” che sarà trattenuta in caso di rifiuto all’acquisto.

4) Il giorno **30 maggio 2024 alle ore 11.00** è fissata, pertanto, 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 2.000,00 (duemila)** 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 60 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. 821/2018 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. Marco Domenico Cuzzola - **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 - 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 “7.PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

La costruzione del complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data antecedente al 1° settembre 1967.

In seguito all'accesso agli atti effettuato in data 24/09/2018, risultano depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate le seguenti pratiche:

- **Pratica Edilizia 16541** per costruzione di tre fabbricati ad uso civile abitazione
 - **Domanda Licenza di Costruzione** del 26/09/1961 prot. 16541
 - **Nulla Osta all'esecuzione dei lavori** del 17/10/1961 prot. 16541
 - **Variante alle opere** del 24/02/1964 prot. 3985
 - **Domanda per ottenere Autorizzazione per l'abitabilità dell'edificio urbano** del 30/01/1964 prot. 1905
 - **Dichiarazione di Abitabilità** del 02/03/1964 prot. 1905
 - **Presentazione elaborati grafici aggiornati** del 13/03/1996 prot. 29942/95 e del 29/03/1996 prot. 8835
- **Pratica Edilizia 137/83** per costruzione box auto;
 - **Domanda per Concessione alla esecuzione di lavori edili** del 03/03/1983 prot. n. 5019
 - **Rilascio Concessione Edilizia** del 19/05/1983

7.2 Situazione urbanistica

PGT - piano di governo del territorio adottato con delibera di C.C. n. 8 del 27/03/2014, l'immobile ricade in zona CER.2 Ambiti di potenziamento urbano a media densità (Art. 26).

7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT (Piano Di Governo Del Territorio) adottato l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta priva di vincoli.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia

Corpo A-AI: Appartamento con solaio

Lo stato di fatto dell'appartamento, rilevato in fase di sopralluogo, risulta **difforme** dalla planimetria presente agli atti per le seguenti motivazioni:

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e costruzione di tramezzi. Risultano infatti demoliti i tramezzi di divisione ingresso-soggiorno-disimpegno ed il tramezzo che divide la cucina dal ripostiglio, risulta inoltre realizzata una cabina armadio nella camera con affaccio su viale Dei Mille e un controsoffitto (quota 2,60) nella zona ingresso.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per:

- opere interne eseguite in assenza di titolo.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in difformità € 1.000,00.

8.2 Conformità catastale

Corpo A-AI: Appartamento con solaio

La planimetria catastale risulta **difforme** rispetto allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate per le seguenti motivazioni:

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e costruzione di tramezzi. Risultano infatti demoliti i tramezzi di divisione ingresso-soggiorno-disimpegno ed il tramezzo che divide la cucina dal ripostiglio, risulta inoltre realizzata una cabina armadio nella camera con affaccio su viale Dei Mille e un controsoffitto (quota 2,60) nella zona ingresso.

Si segnala inoltre che nell'attuale planimetria catastale **NON è indicato il vano solaio** associato all'appartamento.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento catastale (previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria).

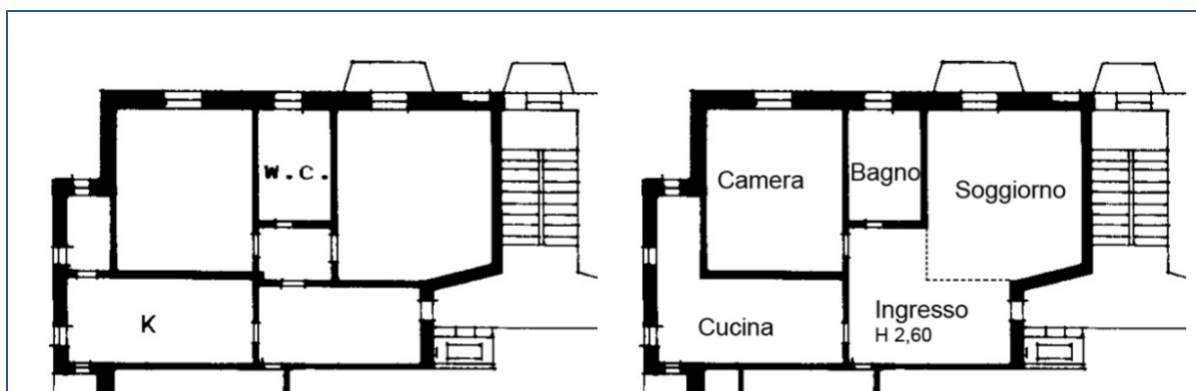


Fig. 11: Estratto planimetria catastale

Fig. 12: Schema planimetrico rilevato

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale € 50,00;

8.3 Conformità urbanistica

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

L'immobile risulta conforme”.

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 libera ai fini della procedura. L'Ordine di liberazione potrà essere attuato - a richiesta dell'aggiudicatario da formularsi al momento dell'aggiudicazione munendosi di marca da bollo da Euro 16,00 – dal Custode senza l'osservanza delle formalità degli artt. 605 e seguenti.

* * * * *

Il presente avviso sarà pubblicato in estratto:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, planimetrie, fotografie e ogni altra documentazione utile sui siti internet www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, Immobiliare.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, net, Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it su Repubblica Milano e Metro Milano, su Corriere Lombardia e Leggo;
- Mediante apposizione di un cartello VENDESI con la specificazione che trattasi di vendita giudiziaria e con un recapito telefonico 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

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

www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it;

Si allega un modello di offerta di acquisto senza incanto.

Milano, 20 marzo 2024

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)