TRIBUNALE DI MILANO
Sezione 3^ - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. ssa S. SCIRPO

Procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. n. 1809/2009

Promossa da

BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. Coop. a p.a.

contro

Debitore esecutato
(Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D. Lgs. n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(9° esperimento d'asta - offerta in busta chiusa)

28 OTTOBRE 2020 ore 11.30

Il notaio delegato,
SVEVA DALMASSO
Via Aurelio Saffi, 30
20123 Milano
Vista l'ordinanza di delega della Dott. ssa S. Scirpo del 18 giugno 2013
Visti gli artt. 591 *bis* e 576 c.p.c.
Viste le circolari del 22.07.2015, 16.09.2015 e, in ultimo, del 07.10.2015
del Presidente della Sezione III Civile del Tribunale di Milano
Vista la circolare del 21.10.2015 della dott. ssa S. Scirpo
Visto il provvedimento del G.E. Dott.ssa Scirpo del 10.08.2016
Visto il provvedimento del G.E. Dott.ssa Scirpo del 22.02.2018
Visto il provvedimento del G.E. Dott.ssa Scirpo del 26.11.2018

avvisa
ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

che il giorno **28.10.2020, alle ore 11.30** presso il proprio studio in **Milano, Via Aurelio Saffi n. 30**, avrà luogo la **sola vendita senza incanto** dell'immobile pignorato, sito in

Comune di TREZZANO ROSA (MI),
Via Filippo Turati n. 21

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano così identificate al N.C.E.U. del Comune di Trezzano Rosa (MI):
- Foglio 4 - mappale 518 - sub. 704 - Piano T, Cat. C/2 - classe 5 – Cons. 247 mq. - € 688,85.
- Foglio 4 - mappale 518 - sub. 707 - Piano 1, Cat. A/10 - classe U – 3 vani - € 650,74.
- Foglio 4 - mappale 518 - sub. 708 - Piano S1-T-1, Cat. A/3 - classe 5 – 7 vani - € 303,68.

Sommaria descrizione del bene: trattasi di n. 3 (tre) unità immobiliari poste in porzione di edificio prefabbricato a carattere industriale di n. 2 (due) piani fuori terra posto all'estrema periferia nord-est del Comune di Trezzano Rosa (MI) in ambito per insediamenti produttivi.
L'unità a destinazione deposito/capannone (sub. 704) si trova al piano terra ed ha una superficie coperta pari a 250 (duecentocinquanta) mq.
L'unità a destinazione ufficio (Sub. 707) si trova al primo piano;

L'unità a destinazione residenziale (Sub. 708) si trova ai piani terra, primo e interrato.

Quanto ai confini:
Il sub. 704 al piano terreno, con destinazione deposito, confina: a Nord-Est con cortile esclusivo mappale 518; a Sud-Est con altra Unità Immobiliare (mappale 519); a Sud-Ovest con altra Unità Immobiliare (mappale 517) e Nord-Ovest con altra Unità Immobiliare (sub 708 mappale 518 oggetto dello stesso pignoramento);
Il sub. 707, a destinazione ufficio, al piano primo confina: a Nord-Est con cortile esclusivo mappale 518; a Sud-Est con altra unità immobiliare (mappale 518 sub 704 oggetto dello stesso pignoramento); a Sud-Ovest con altra unità immobiliare (mappale 518 sub 708 oggetto dello stesso pignoramento); a Nord-Ovest con cortile altra Unità Immobiliare (mappale 518 sub. 708 oggetto dello stesso pignoramento). L'unità ha accesso dal subalterno 704;
Il sub. 708, a destinazione residenza, confina:
- al piano terra: a Nord-Est con cortile esclusivo mappale 518; a Sud-Est con altra unità immobiliare (mappale 518 sub 704 oggetto dello stesso pignoramento); a Sud-Ovest con altra unità immobiliare (mappale 517); a Ovest con cortile esclusivo.
- al piano primo: a Nord-Est con altra unità immobiliare (mappale 518 sub 707 oggetto dello stesso pignoramento); a Sud-Est con altra unità immobiliare (mappale 518 sub 704 oggetto dello stesso pignoramento); a Sud-Ovest con altra unità immobiliare (mappale 517); a Nord-Ovest con cortile esclusivo al piano terra.
- al piano interrato (cantina): a Nord-Est con cortile esclusivo mappale 518; a Sud-Est con altra unità immobiliare (mappale 518 sub 704 oggetto dello stesso pignoramento); a Sud-Ovest con altra unità immobiliare (mappale 517); a Nord-Ovest con cortile esclusivo.
Il piano primo e interrato hanno accesso dal subalterno 704.
Il Comune di Trezzano Rosa (MI) ha rilasciato per le unità oggetto del pignoramento:
• Concessione Edilizia n. 85/95 rilasciata in data 30.11.1995 dal Comune di Trezzano Rosa per la costruzione di edificio industriale.
• Concessione n. 54/96 per variante alla C.E. 85/95 rilasciata in data 21.09.1996 dal Comune di Trezzano Rosa.
• Dichiarazione di agibilità rilasciata in data 09.01.1998 per superficie coperta pari a mq. 300 (volume mc. 1800). L'edificio risulta al Foglio 4 mappale 518 ma ubicato in Via Turati , 23/27anzichè 21.
• Concessione Edilizia n. 12/2000 rilasciata in data 14.07.2000 dal Comune di Trezzano Rosa per lavori di trasformazione soppalco in ufficio.
• Presso il Comune di Trezzano Rosa non risultano protocollate pratiche successive.
Il sopralluogo ha evidenziato la conformità architettonica del subalterno 704 mentre i subalterni 707 e 708 al piano 1° risultano difformi dal titolo abilitativo.
Più precisamente: il piano primo è stato autorizzato con concessione edilizia n. 12/2000 completamente a destinazione ufficio. Attualmente è stato suddiviso in n. 2 unità indipendenti con impianto di riscaldamento autonomo per ciascuna unità. Catastalmente le 2 unità venutasi a creare hanno destinazione uno ad ufficio e l'altro a residenza. Al fine di sanare la situazione in essere occorre presentare sanatoria comunale rendendo conforme la licenza comunale alla situazione catastale.
Maggiori e dettagliate informazioni urbanistico edilizie sono in ogni caso riportate nella relazione di stima dell'Arch. Barbara Branzi che qui si richiama.

Come da relazione del Custode del 16.06.2016 gli immobili son in stato di abbandono e liberi da persone.
All'interno residui di beni di nessun valore economico.

Ai fini dell'attestazione di certificazione energetica, eseguite in corso di perizia, lo stato dei luoghi prevede sostanzialmente n. 4 unità indipendenti con n. 4 impianti di riscaldamento autonomi. In particolare, dunque,
- il sub. **704** risulta in classe G con valore Eph 93.18 KhW/m2a;
- il sub. **707** risulta in classe G con valore Eph 80.60 KhW/m2a;
- il sub. **708,** al piano terra, risulta in classe G con valore Eph 217.70 KhW/m2a;
- il sub. **708,** al piano primo, risulta in classe G con valore Eph 185.07 KhW/m2a

Non esiste amministratore di condominio trattandosi di porzione di palazzina composte dalle sole n. 3 unità immobiliari oggetto della presente esecuzione.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

A. La vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO.**

B. Il compendio pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore la quale deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche con riguardo alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili fermo restando che l'aggiudicatario potrà in ogni caso, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto, e 40, comma sesto, della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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) anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.
Si rammenta che 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, ad 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.

C. Il prezzo base per le offerte è fissato

in **€ 162.658,13 (centosessantaduemilaseicentocinquantotto/13)**

così come ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti e come stabilito nel provvedimento del G.E. del 10.08.2016 e da ultimo nel provvedimento del G.E. del 26.11.2018 ;

D. Si precisa che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra rideterminato pari ad **€ 121.993,60 (centoventunomilanovecentonovantatre/60)** e in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c. (vale a dire la mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e, in ogni caso, in assenza di istanze di assegnazioni *ex* art. 588 c.p.c.
E. Ai sensi dell'art. 2, comma settimo, del Decreto del Ministero della Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227 "*Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile*", entrato in vigore il 10 marzo 2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali pari ad € 825,00 oltre agli oneri di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà comunque essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente direttamente dal Giudice dell'Esecuzione.
F. Il compendio, a seguito di aggiudicazione, verrà venduto e trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura mentre saranno a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

G. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, **esclusivamente il giorno precedente alla vendita dalle ore 09.30 alle ore 13.00, a pena di inefficacia dell'offerta**, una busta chiusa contenente:

- L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per la vendita e, comunque per almeno 120 (centoventi) giorni, munita di marca da bollo dell'importo vigente;
- Un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 1809/2009 R.G.E." per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta solo in caso di rifiuto dell'acquisto; il predetto assegno circolare, in caso di non aggiudicazione, verrà restituito.

H. L'offerta di acquisto dovrà riportare, tra l'altro:
- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale o della Partita Iva;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia. A tal proposito, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione prevista *ex* art. 179 c.c.;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza fissata per l'esame delle offerte) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

I. L'offerta di acquisto non sarà efficace se:
- È pervenuta oltre il termine stabilito al punto G.;
- È inferiore di oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta;
- L'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata al punto G.;

J. Sulla busta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere annotato a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

K. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- **In caso di unica offerta**:
  - se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta su indicato si procederà ad aggiudicazione ad unico offerente;
  - se il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e ove non sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
  - se il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo-base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. e ss.
- **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;
  - 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 la busta;
  - In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

L. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 3.000,00 e quando sarà trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

M. In caso di aggiudicazione, il professionista delegato provvederà approssimativamente a calcolare le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere.

N. In caso di aggiudicazione, il professionista delegato provvederà approssimativamente a calcolare le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere. Così calcolate le somme dovute alla procedura, il sottoscritto delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente, entro il termine di **120** (centoventi) giorni, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., al **Creditore Fondiario "BANCO POPOLARE DI SONDRIO Soc. Coop."** e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.
L'aggiudicatario, quanto alla parte di prezzo da depositare sul conto corrente della procedura, dovrà provvedere mediante bonifico bancario o assegno circolare intestato "Proc. Esecutiva n. 1809/2009 R.G.E." versando il residuo del prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il sottoscritto professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo già versato per la cauzione nonché, nello stesso termine, consegnare al sottoscritto delegato, la ricevuta dell'avvenuta operazione di saldo del prezzo. Il prezzo potrà essere versato dall'aggiudicatario anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ed in tal caso dovrà esserne data esplicita comunicazione in tal senso al professionista delegato.
Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

O. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà darne comunicazione esplicita al professionista delegato.

P. Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine perentorio prescritto, l'aggiudicatario decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà eventualmente tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art. 587, comma 2, c.p.c.

Q. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto di questo avviso, come da ordinanza integrativa del G.E. del 22.02.2018, sarà pubblicato non meno di 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano e sul Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo: *www.portalevenditepubbliche.giustizia.it*;
- pubblicazione di eventuali, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

Per la descrizione dei beni, per la loro valutazione e per ogni utile ed ulteriore informazione, si rinvia alla perizia tecnica depositata agli atti ed eseguita dall'esperto.
Il Notaio Delegato, avvisa altresì che tutte le attività *ex* art. 571 c.p.c. e ss. saranno compiute da quest'ultimo presso il proprio studio in Milano (MI) alla Via Aurelio Saffi n. 30 (Tel. 02.877351 - Fax 02.7202.0101 - Email: esecuzioni@cambridalmasso.it ove gli interessati potranno acquisire ogni informazione utile, anche ai sensi dell'art. 570, ult. capoverso, c.p.c. Le informazioni potranno essere altresì fornite dalla consultazione del sito **www.portalevenditepubbliche.giustizia.it** e sui siti **www.trovoaste.it e www.legalmente.it** nonché rivolgendosi alla **SIVAG S.p.a. (Tel. 02.2695.2007 – Fax 02.2187.9390)** quale custode giudiziario dell'immobile pignorato, in sostituzione del debitore, con sede in **Redecesio di Segrate (MI) – 20090** alla **Via Milano n. 10**, che provvederà ad accompagnare gli interessati all'acquisito alla visita dell'immobile.
Milano, lì 7 luglio 2020

(Notaio Sveva Dalmasso)