

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE
Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Silvia Vaghi

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. n. 2668/2009

promossa da:

BANCO POPOLARE Soc. Coop., incorporante per fusione la Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero S.p.A.

contro

debitore esecutato: (Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, co. 9)

AVVISO DI VENDITA
(offerta in busta chiusa)
(8° esperimento di vendita)

Il professionista delegato Dott.ssa Simona Guadagno con studio in Cinisello Balsamo via Carducci n.8

- vista le ordinanze di delega del G.E. Dott. Sergio Rossetti del 6 febbraio 2014, 17 aprile 2014 e successiva modifica in data 10 luglio 2014;
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi del 18 aprile 2018;
- visto il provvedimento del G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi del 3 agosto 2021;
- visti gli articoli 591*bis* e 570 c.p.c.;

AVVISA

che è stata fissata presso il mio studio di Cinisello Balsamo via Carducci 8 **il giorno 3 maggio 2022 alle ore 17.30 la vendita senza incanto** degli immobili - descritti in calce - nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano e meglio descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto Architetto Alessandra Cavallo del 9 aprile 2018, alla quale espressamente si rinvia.

Modalità di presentazione e condizioni delle offerte

- la vendita avrà luogo in n. 5 (cinque) lotti;
- la descrizione, il prezzo base d'asta e l'orario della vendita sono i seguenti:

LOTTO 1

[In perizia LOTTO 1 (Busto Garolfo)]

In Comune di Busto Garolfo (MI):

- terreno sito in Busto Garolfo, SP12 di circa mq 4.479,00.

il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Busto Garolfo come segue:

Comune di Busto Garolfo, Foglio 10, Mappale 489, natura seminativo, classe 2, superficie catastale ettari 00, are 44, centiare 79, **R.D.€. 23,13, R.A.€. 23,13.**

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 485, 103, 314, 417, 100, 415, 488.

Il tutto salvo errori e come meglio indicato nella relazione di stima del Perito, Architetto Alessandra Cavallo alla quale si rimanda.

Asta alle ore 17.30

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 10.240,00**
- **OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA (€ 7.680,00)**
- **CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 250,00**

LOTTO 2

[In perizia LOTTO 3 (Legnano)]

In Comune di Legnano (MI):

- terreno adiacenze impianto trattamento macerie via Biella/via De Gasperi di circa mq. 1.620,00;
il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Legnano come segue:

Comune di Legnano, Foglio 47, Mappale 85, natura bosco ceduo, classe 1, superficie catastale ettari 00, are 16, centiare 20, **R.D.€. 3,35, R.A.€. 0,50.**

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: strada vicinale Prima per Dairago, mappale 89, 86, 84.

- terreno adiacenze impianto trattamento macerie via Biella/via De Gasperi di circa mq. 19.130,00;
il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Legnano come segue:

Comune di Legnano, Foglio 47, Mappale 86, natura seminativo, classe 2, superficie catastale ettari 01, are 91, centiare 30, **R.D.€. 98,80, R.A.€. 98,80.**

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 85, 90, 87, 84.

Il tutto salvo errori e come meglio indicato nella relazione di stima del Perito, Architetto Alessandra Cavallo alla quale si rimanda.

Asta alle ore 17.50

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 40.960,00**
- **OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA (€ 30.720,00)**
- **CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

LOTTO 3

[In perizia LOTTO 4 (Legnano)]

In Comune di Legnano (MI):

- terreno adiacenze confine Dairago di circa mq. 400,00;

il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Legnano come segue:

Comune di Legnano, Foglio 47, Mappale 101, natura bosco ceduo, classe 1, superficie catastale ettari 00, are 04, centiare 00, **R.D.€. 0,83, R.A.€. 0,12.**

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: strada vicinale Seconda per Dairago, mappale 96, 103.

- terreno adiacenze confine Dairago di circa mq. 1.310,00;

il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Legnano come segue:

Comune di Legnano, Foglio 47, Mappale 102, natura bosco ceduo, classe 1, superficie catastale ettari 00, are 13, centiare 10, **R.D.€. 2,71, R.A.€. 0,41.**

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 99, strada vicinale Seconda per Dairago, mappale 103, 104, 100.

- terreno adiacenze confine Dairago di circa mq. 9.750,00;

il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Legnano come segue:

Comune di Legnano, Foglio 47, Mappale 103, natura seminativo, classe 2, superficie catastale ettari 00, are 97, centiare 50, **R.D.€. 50,35, R.A.€. 50,35.**

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 101, 96, 97, 141, 104, 102.

Il tutto salvo errori e come meglio indicato nella relazione di stima del Perito, Architetto Alessandra Cavallo alla quale si rimanda.

Asta alle ore 18.10

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 22.528,00**
- **OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA (€ 16.896,00)**
- **CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00**

LOTTO 4

[In perizia LOTTO 5 (Legnano)]

In Comune di Legnano (MI):

- terreno adiacenze confine Dairago di circa mq. 4.790,00;
il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Legnano come segue:
Comune di Legnano, Foglio 47, Mappale 107, natura seminativo, classe 2, superficie catastale ettari 00, are 47, centiare 90, **R.D.€. 24,74, R.A.€. 24,74.**
Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 133, 109, 108, 142, 141,97.
- terreno adiacenze confine Dairago di circa mq. 210,00;
il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Legnano come segue:
Comune di Legnano, Foglio 47, Mappale 108, natura bosco ceduo, classe 1, superficie catastale ettari 00, are 02, centiare 10, **R.D.€. 0,43, R.A.€. 0,07.**
Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 107, 110, strada vicinale Terza per Dairago, mappale 106.
Il tutto salvo errori e come meglio indicato nella relazione di stima del Perito, Architetto Alessandra Cavallo alla quale si rimanda.

Asta alle ore 18.30

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 9.830,40**
- **OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA (€ 7.372,80)**
- **CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 250,00**

LOTTO 5

[In perizia **LOTTO 6 (Dairago)**]

In Comune di Dairago (MI):

- terreno sito in via del Carroccio, angolo strada della Corriva di circa mq 2.980,00.
il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Dairago come segue:
Comune di Dairago, Foglio 4, Mappale 53, natura bosco alto, classe U, superficie catastale ettari 00, are 29, centiare 80, **R.D.€. 7,70, R.A.€. 0,92.**
Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 53, via del Carroccio, mappale 320, mappale 329, mappale 127, 128, 129, 385, 410, 89.
- terreno sito in via del Carroccio, angolo strada della Corriva di circa mq 25.016,00.
il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Dairago come segue:
Comune di Dairago, Foglio 4, Mappale 320, natura seminativo, classe 1, superficie catastale ettari 02, are 50, centiare 16, **R.D.€. 161,50, R.A.€. 155,04.**
Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario:
strada della Corriva, via del Carroccio, mappale 320, mappale 89.
Il tutto salvo errori e come meglio indicato nella relazione di stima del Perito, Architetto Alessandra Cavallo alla quale si rimanda.

Asta alle ore 18.50

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 485.130,24**
- **OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA (€ 363.847,68)**
- **CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00**

- le offerte di acquisto, munite di **marca da bollo dell'importo vigente**, dovranno essere presentate **in busta chiusa, indirizzata al professionista delegato:**

Notaio Simona Guadagno, Via Carducci 8 - 20092 Cinisello Balsamo

dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 e dalle ore 14,30 alle ore 18,00, esclusi i giorni di sabato ed i giorni festivi ed **entro le ore 13.00 del giorno 2 maggio 2022 a pena di inefficacia dell'offerta;**

- sulla busta chiusa sarà annotato a cura del ricevente il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del G.E., la data dell'udienza di vendita, il numero della procedura oltre alla

data e all'ora esatta dell'avvenuto deposito;

- la dichiarazione di offerta, munita di marca da bollo e contenuta nella busta chiusa, deve contenere:

1) **generalità dell'offerente** e precisamente:

- se l'istanza è presentata da persona fisica:

- nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale;
- domicilio o residenza e recapito telefonico;
- stato civile (celibe/nubile/stato libero) o regime patrimoniale del partecipante (comunione legale dei beni/separazione dei beni) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegare copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (per 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'art. 179 del codice civile);
- copia fronte retro di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;
- l'eventuale intenzione dell'offerente di avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- se l'istanza è presentata da persona giuridica:

- denominazione o ragione sociale, codice fiscale, partita iva;
- visura camerale, generalità del legale rappresentante, atto di attribuzione dei relativi poteri, copia di un documento fronte retro di identità del legale rappresentante in corso di validità; qualora l'offerente sia una "ditta individuale" è necessario produrre copia del certificato camerale della ditta.

2) **la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta**;

3) **dati identificativi del bene per il quale si vuole partecipare alla vendita**;

4) **indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia, inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita**;

5) **espressa dichiarazione da parte dell'offerente di conoscere lo stato dei beni e di avere preso visione della perizia di stima dell'Esperto**;

6) **l'elezione di domicilio**: l'offerente deve eleggere il domicilio anche a mezzo di procuratore speciale nel circondario del Tribunale di Milano; in mancanza le comunicazioni vengono fatte in Cancelleria ex articolo 174 disp. att. c.p.c;

7) **la sottoscrizione dell'offerente/degli offerenti**. L'offerente dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita e non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. la parte esterna della busta dovrà contenere la sola indicazione delle generalità del soggetto che presenta la busta; il nome del Professionista delegato e la data della vendita;

- Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un importo che **non potrà essere inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per il lotto prescelto, a pena di inefficacia dell'offerta, mediante assegno circolare non trasferibile** così intestato: "**Procedura Esecutiva R.G.E. 2668/2009 Tribunale di Milano**".

L'assegno circolare dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta e in caso di non aggiudicazione verrà restituito.

- **In forza di quanto disposto dal G.E. Dott. Sergio Rossetti in data 10 luglio 2014, agli offerenti è concessa la possibilità di versare la cauzione per il bene di valore maggiore con facoltà per l'offerente di optare anche solo per uno dei lotti oggetto di vendita senza essere costretto ad acquistare gli altri. In tal caso, solo dopo l'apertura delle buste gli offerenti saranno tenuti a specificare il lotto per il quale intendono effettivamente concorrere**;

In data 3 maggio 2022 alle ore 17.30, presso lo studio del professionista delegato, in Cinisello Balsamo,

Via Carducci 8, davanti agli offerenti, al creditore procedente ai sensi dell'articolo 572, 3° comma c.p.c., ed ai creditori iscritti eventualmente presenti, **si svolgerà la riunione per la vendita senza incanto**, secondo le modalità di cui all'art. 570 c.p.c. e seguenti ed indicate nelle ordinanze del G.E. previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte, sulla base dei seguenti principi:

- saranno ritenute inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al suddetto prezzo base;
- le offerte non accompagnate dalla presentazione della cauzione secondo la modalità sopra indicata;

PRECISAZIONI:

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) 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 gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.
- se la vendita risulterà deserta si procederà con successivo avviso di vendita in busta chiusa, previa riduzione di 1/5 del prezzo base (offerta minima pari al 75% del prezzo base così come ridotto), salvo diversa indicazione del Giudice delle Esecuzioni;
- all'acquirente potrà essere eventualmente concordata l'assunzione del debito secondo la previsione dell'articolo 508 c.p.c..

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà:

- a. versare direttamente a BANCO POPOLARE Soc. Coop. e Italfondario S.p.A., la parte del prezzo che corrisponde al mutuo fondiario per capitale, interessi e spese. Al riguardo BANCO POPOLARE Soc. Coop. e Italfondario S.p.A. sono invitate a depositare prima della vendita presso lo studio del Professionista Delegato, anche a mezzo email all'indirizzo di posta: guadagno.astegiudiziarie@sng.it o a mezzo fax 02.66.099.666 apposita nota di precisazione del suo credito indicando sia la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario, sia le indicazioni necessarie per l'esecuzione del relativo versamento da parte dell'aggiudicatario;
- b. versare direttamente al Professionista Delegato, l'eventuale residuo prezzo dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **“Procedura Esecutiva R.G.E. 2668/2009 Tribunale di Milano”** sul conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate verranno appositamente comunicate.

Nel caso di mancato versamento, l'aggiudicatario, decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà eventualmente tenuto al pagamento della differenza prevista dall'articolo 587, 2° comma c.p.c.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché all'art. 40, 6° co., della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento dell'immobile, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie sono a carico della procedura esecutiva.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

- successione in morte di [... indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, co. 9], giusta denuncia di successione n. 23 Vol. 231, registrata presso l'ufficio di Magenta in data 19 gennaio 1959;
- successione in morte di [... indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, co. 9], e successiva accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto pubblico del 20 settembre 1999, della Pretura di Legnano (MI) repertorio n. 7590/1999, trascritta presso l'Agenzia del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Milano 2 in data 11 ottobre 1999 ai nn. 95246/64751.

DESTINAZIONE URBANISTICA E SERVITU'

Dalla Relazione di Stima redatta dall'Architetto Alessandra Cavallo del 9 aprile 2018, risulta letteralmente quanto segue:

COMUNE DI DAIRAGO

“Secondo quanto precisato nel Piano di Governo del Territorio, approvato in Dairago con deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 18.03.2011, pubblicato in data 11.05.2011 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia;

Comune di Dairago – ambiti di trasformazione urbanistica (ATU) – individuazione ATU 04 per i terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Dairago:

- foglio 4, particella 53, bosco alto, classe U, superficie mq 2.980,
- foglio 4, particella 320, seminativo, classe 1, superficie mq 25.016;

è confermata la seguente destinazione urbanistica (cfr. certificato destinazione urbanistica del 28/11/2017, prot. N. 11549 – allegato):

ambito di trasformazione urbanistica - “ATU 04”, con parte dell'area soggetta a rispetto cimiteriale e fascia di rispetto stradale, area agricola a confine con il tessuto urbano consolidato e il confine comunale (Legnano).

Vocazione funzionale: cura della persona, casa di cura, centro fitness, spa, centro benessere (cfr. tav. 3.1 Piano delle Regole – tav. 3. 2 Documento di Piano).

Comune di Dairago – scheda dettaglio ATU 04

Il lotto (part. 53 e 320) è pianeggiante, ha una superficie regolare, lungo il perimetro dell'area, sono previste aree di riqualificazione ambientale, una fascia di rispetto cimiteriale e un perimetro limitato di rispetto stradale.

La linea del metanodotto Cremona, che attraversava nel sottosuolo in senso diagonale tutta l'area, imponendo una fascia di rispetto larga 20 metri, sulla quale non era possibile edificare né in sottosuolo, né in soprasuolo, è stata rimossa completamente nei mesi di ottobre/novembre 2016. Alla data della presente valutazione, non è più presente alcun vincolo connesso alle attività del metanodotto SNAM sui terreni oggetto di pignoramento.

Pertanto, dalla superficie complessiva del lotto pari a mq 27.996, si dovranno stralciare solo la fascia di rispetto cimiteriale e il rispetto stradale, arrivando a definire una superficie netta di mq 25.200.

Si ribadisce che le aree che si trovano all'interno dell'ATU 4, sono soggette a vincoli urbanistici ben precisi e gli obiettivi della trasformazione prevista dall'Amministrazione Comunale, negli ultimi sei anni non si sono minimamente concretizzati (es. variante SS33, opera osteggiata e controversa), inoltre allo stato attuale, nessun operatore pubblico o privato, si è proposto per l'attuazione del piano.

Da parte dell'Amministrazione Comunale di Dairago, è riconosciuta ma non ufficialmente formalizzata, la difficoltà di attuazione del piano ATU 04.

Allo stato attuale però, non è prevista nessuna variante dell'azonamento vigente, e comunque l'orientamento degli amministratori, è rivolto al mantenimento degli obiettivi previsti e al contenimento del consumo del suolo urbano.”.

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

“Per quanto riguarda la destinazione urbanistica,

- il P.G.T. è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 10/03/2014 e successiva deliberazione di Consiglio Comunale del 07/04/2014;*
- il P.G.T. è vigente dal 28/05/2014, data di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 22, Serie Avvisi e Concorsi;*
- la Provincia di Milano ha espresso con delibera n. 26/2014 una valutazione di compatibilità condizionata con il P.T.C.P., ex L.R. 12/2005.*

La valutazione dello strumento urbanistico comunale, è stata condotta sulla base della documentazione trasmessa, ai soli fini dell'espressione della valutazione di compatibilità con il P.T.C.P.

Il P.G.T. del Comune di Busto Garolfo prevedeva una riduzione delle aree di espansione non attuate, per una superficie pari a mq 173.567.

Tali aree risultano riportate alla destinazione agricola.

Contemporaneamente, quale nuovo consumo di suolo, prevedeva la trasformazione di aree agricole in nuova destinazione residenziale/commerciale, per una superficie pari a mq 56.103.

In particolare il P.G.T. prevedeva l'individuazione di n. 17 Ambiti di Progettazione Coordinata (APC), di cui 9 comportanti il nuovo consumo di suolo.

La Provincia di Milano, considerate le incongruenze rilevate nei calcoli relativi al consumo di suolo, chiedeva all'Amministrazione Comunale di verificare ed eventualmente rettificare, le quantità indicate, riconducendo il calcolo entro i parametri consentiti dalle norme del P.T.C.P.

Si evidenziavano tra le tavole del P.G.T., criticità e incongruenze, in merito agli “Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico” del P.T.C.P., in particolare, le previsioni degli “Ambiti di Progettazione Coordinata (APC n.° 1 e 3)”, risultavano in contrasto con le indicazioni del P.T.C.P.

Pertanto, la Provincia di Milano, richiedeva di stralciarne le previsioni e ricondurre gli ambiti suddetti alla destinazione agricola.

La Provincia di Milano, ora Città Metropolitana di Milano, secondo quanto comunicato dall'Avvocatura Provinciale in data 09/07/2015, ha depositato ricorso amministrativo (ricorso del 02/09/14, R.G. 2449/2014 – Sezione II TAR Lombardia – Milano) avanti al TAR Lombardia – Milano contro il Comune di Busto Garolfo, chiedendo l'annullamento della deliberazione del Consiglio Comunale di Busto Garolfo, n.14 del 10/03/2014, avente ad oggetto “Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione del PGT comunale”.

Alla data della presente perizia, il ricorso non è stato definito, pertanto non vi è ancora alcun provvedimento a conclusione del giudizio.

I terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Busto Garolfo, attualmente hanno la seguente destinazione (cfr. certificato destinazione urbanistica del 27/11/2017, prot. N. 24645 – allegato), secondo le indicazioni dell'azonamento del nuovo P.G.T. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 10/03/2014, in vigore dal 28/05/2014:

Comune di Busto Garolfo – ambiti e previsioni di piano – individuazione APC 3 e APC 1

- foglio 10, particella 489, seminativo, classe 2, superficie mq 4.479,

parte Ambito di Progettazione Coordinata APC 3, parte Aree Agricole e parte del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici e di uso pubblico;

ambito di progettazione coordinata – “APC 3”, localizzazione via per Legnano/circonvallazione, superficie 15.667 mq, Slp prevista 5000 mq, rapporto di copertura 33%, altezze 10 m, destinazioni ammesse residenza e servizio alla residenza, vincoli presenti area rispetto elettrodotti e gasdotto interrato, cessione gratuita per opere urbanizzazione primaria per realizzazione viabilità accesso 2.350 mq, accordi da convenire mantenimento piantagione arborea presente nella porzione nord-ovest dell'ambito (Piano delle Regole – scheda APC 3 via per Legnano/circonvallazione).

- foglio 12, particella 471, seminativo, classe 2, superficie mq 5.060,

parte Ambito di Progettazione Coordinata APC 1, parte degli spazi e dei percorsi pubblici e di uso pubblico.

ambito di progettazione coordinata – “APC 1”, localizzazione via Europa/via S.Pietro, superficie 13.151 mq, Slp prevista 4.400 mq, rapporto di copertura 50%, altezze 10 m, destinazioni ammesse solo attività commerciali, vincoli presenti area rispetto elettrodotti, accordi da convenire realizzazione del sistema a rotatoria tra via S. Pietro e via per Legnano e fascia a verde di mitigazione lungo i fronti prospicienti all'edificazione residenziale esistente a confine (Piano delle Regole – scheda APC 1 via Europa, via S.Pietro).”

COMUNE DI LEGNANO

“Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, vista la variante parziale e diffusa al documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi del vigente PGT (PGT 2.0), approvata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 8/03/2017, efficace dal 28/06/2017, sono state modificate tutte le indicazioni riportate nelle precedenti relazioni, pertanto i terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Legnano:

- foglio 47, particella 3, porzione AA, bosco misto, classe U, superficie mq 300,*
- foglio 47, particella 3, porzione AB, bosco ceduo, classe 1, superficie mq 30,*
- foglio 47, particella 4, seminativo, classe 2, superficie mq 20.740,*
- foglio 47, particella 85, bosco ceduo, classe 1, superficie mq 1.620,*
- foglio 47, particella 86, seminativo, classe 2, superficie mq 19.130,*
- foglio 47, particella 101, bosco ceduo, classe 1, superficie mq 400,*
- foglio 47, particella 102, bosco ceduo, classe 1, superficie mq 1.310,*
- foglio 47, particella 103, bosco ceduo, classe 2, superficie mq 9.750,*
- foglio 47, particella 107, seminativo, classe 2, superficie mq 4.790,*
- foglio 47, particella 108, bosco ceduo, classe 1, superficie mq 210,*

hanno oggi la seguente destinazione urbanistica (cfr. certificato destinazione urbanistica del 29/11/2017, prot. N. 63477 – allegato):

AREE E – aree agricole e boschive – AREE E1 interessate dalla PROPOSTA DI AMPLIAMENTO DEL PLIS DELL'ALTO MILANESE, come individuata nell'allegato al Documento di Piano – tav DP01 – carta delle previsioni di Piano, normata dagli articoli 18 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Le aree risultano altresì parzialmente ricomprese nel Corridoio di salvaguardia infrastrutturale per la realizzazione della Variante del Sempione denominata “Sempione bis”, individuata nell'allegato al Piano delle Regole – tav. RP01 carta della disciplina delle aree – normata dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Comune di Legnano – tav. RP 01 carta della disciplina delle aree – individuazione terreni particolare

Nel caso specifico:

- le aree “E” comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico.

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

In coerenza con quanto disposto al successivo art. 25 e con le finalità sociali e ricreative della costituzione dei Parchi Sovracomunali esistenti, è inoltre consentito, nelle aree preordinate all'ampliamento del Parco Alto Milanese, lo svolgimento di attività socio educative e ricreative stagionali a condizione che non comportino la realizzazione di fabbricati o manufatti stabilmente incorporati nel terreno.

Nelle tavole di Piano sono riportati i perimetri dei PLIS riconosciuti ai sensi dell'art. 34 della LR 86/83 (Parco Altomilanese). Nelle tavole di Piano è altresì riportato il perimetro dell'area di ampliamento del Parco Altomilanese.

Alle aree ricadenti all'interno dei PLIS ed a quelle individuate in ampliamento si applicano le disposizioni di salvaguardia.

Alle aree comprese all'interno dei perimetri dei PLIS si applica la disciplina dettata per le aree agricole.

Fino all'adozione dello strumento di pianificazione o programmazione del parco, sono consentiti:

** gli interventi connessi all'attività agricola;*

** la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso o interesse pubblico, ivi compresa la nuova viabilità;*

** la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione conservativa degli edifici esistenti con destinazione non agricola.*

Sono invece vietati:

** gli interventi di ristrutturazione sostitutiva e di ristrutturazione urbanistica;*

** la recinzione dei fondi agricoli, salvo quanto stabilito al precedente art. 18.7 per gli orti famigliari;*

** l'apposizione di cartelli per uso pubblicitario;*

** l'apertura di nuove cave, l'attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso e il*

trattamento di materiali (carcasce di veicoli, rottami, ecc.);

** il taglio delle alberature d'alto fusto, salvo per i casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale e nei regolamenti comunali;*

** la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico.*

Per quanto attiene le aree che risultano parzialmente ricomprese nel Corridoio di salvaguardia infrastrutturale per la realizzazione della Variante del Sempione denominata "Sempione bis", la normativa prescrive per le fasce di rispetto stradale:

- le fasce di rispetto stradale e ferroviario hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia: l'ampiezza riportata nelle tavole di piano deve pertanto considerarsi indicativa.

- Le superfici identificate come "sedime stradale" sono utilizzate, nello stato di fatto, come sede stradale ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o nuove strade. L'indicazione delle aree per la mobilità costituisce limite di assoluta inedificabilità per l'area interessata.

Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono anch'esse inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde.

La disciplina delle fasce di rispetto stradale si applica al corridoio di salvaguardia infrastrutturale individuato nella Tav. RP01 per la realizzazione della "Variante del Sempione".

Oltre ai vincoli di Piano, si consideri per i terreni individuati dai mappali 101, 102 e 103, il vincolo dato dalla servitù di metanodotto. L'imposizione della servitù prevede a carico dei fondi asserviti l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore di m. 8 (otto) dall'asse della tubazione, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario.

Il tutto è dichiarato ai sensi delle vigenti leggi. "

SI SEGNALE:

PER IL **LOTTO 3** [In perizia **LOTTO 4 (Legnano)**]

- servitù di metanodotto: trascrizione contro [...] (Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, co. 9) a favore di SNAM RETE GAS S.P.A. con sede in San Donato Milanese (MI), atto in data 25/06/2015 ai nn. 4601/7274, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 23/01/2017 repertorio n. 5694.

Riferita a: Catasto Terreni Legnano (MI) – foglio 47, mapp. 103, 102, 101.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

Dalla Relazione di Stima redatta dall'Architetto Alessandra Cavallo, risulta che i terreni oggetto di pignoramento, si presentano tutti coltivati ed occupati, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo, dai proprietari esecutati.

Tuttavia dalle ricerche effettuate dalla scrivente nella banca dati dell'anagrafe tributaria, presso gli Uffici Territoriali di Milano 6, Magenta, Legnano e Busto Arsizio, risultano tuttavia registrati i seguenti contratti di locazione non opponibili:

- presso l'Ufficio Territoriale di Legnano,

un contratto di affitto di fondi rustici per 10 anni, stipulato da [...] indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, co. 9], con decorrenza dal 10/11/2009, per i terreni pignorati ricadenti nei comuni di Busto Garolfo (cfr. contratto locazione n. 1052, serie 3, del 24/02/2010 – precedentemente allegato).

Il contratto è stato registrato successivamente al pignoramento (notifica pignoramento 13/10/2009 – trascrizione del 21/10/2009) dei beni concessi in locazione:

- Busto Garolfo – foglio 10 – mapp. 489.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Il custode nominato dei cinque lotti sopra descritti è l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, SIVAG S.p.A., Via Milano n. 10, Segrate (MI), Tel. 02/26952007, Fax 02/2133049, email immobiliare@sivag.com, sito web www.sivag.com.

Altre informazioni possono essere reperite consultando la Relazione di stima redatta dal C.T.U., Architetto Alessandra Cavallo, pubblicata sul sito internet www.tribunale.milano.it

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; verrà altresì pubblicato su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano un annuncio senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; verrà altresì pubblicato sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it; verrà inoltre affisso un cartello VENDITA GIUDIZIARIA, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode; ed infine verrà inviata una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Tra il compimento di tutte le formalità di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni.

Il Professionista Delegato avvisa altresì che tutte le attività ex articolo 571 e seguenti c.p.c. saranno compiute da quest'ultimo presso il proprio studio in Cinisello Balsamo via Carducci 8 ove gli interessati potranno acquisire ogni informazione utile, anche ai sensi dell'articolo 570 c.p.c. ultimo capoverso.

Notaio Simona Guadagno, con studio in Cinisello Balsamo via Carducci n. 8

Telefono: 02.66.099.648

Fax 02.66.099.666

Indirizzo posta elettronica: guadagno.astegiudiziarie@sng.it

Cinisello Balsamo, 24 febbraio 2022

Il professionista delegato

Dott.ssa Simona Guadagno Notaio