

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva R.G.E. n.: **774/2020**

G.E.: **dott.ssa Caterina Trentini**

Professionista delegato alla vendita e Custode Giudiziario: **avv. Daniele Portinaro**

Creditore Procedente: **Banca di Credito Cooperativo di Barlassina – Società Cooperativa a r.l.**

Debitore Esecutato (**indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9**)

***** ****

**PRIMO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
[art. 2, primo comma, lettera h) D.M. 32/2015]**

L'avv. Daniele Portinaro, con studio in Milano, via Solferino n. 7, telefono n. 02/76.02.84.98, email: studio@elexia.it, indirizzo pec: daniele.portinaro@milano.pecavvocati.it, in qualità di custode giudiziario e professionista delegato alla vendita, vista l'ordinanza *ex art.* 591 bis c.p.c. in data 12 ottobre 2022,

AVVISA

che il giorno **18 aprile 2023** alle **ore 10.00** darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona, con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione ASTALEGALE.NET SPA e tramite il sito **spazioaste.it**, del seguente compendio immobiliare:

LOTTO 1:

in Comune di LIMBIATE (MB) – VIA MONZA N. 75

Complesso commerciale con annessa abitazione del Custode sito in Limbiate, via Monza 75, catastalmente identificato come segue:

AVV. DANIELE PORTINARO
Via Solferino n. 7 – 20121 Milano
Tel. 02.76028498 - 02.76316081 - Fax 02.76009057 - E-mail: studio@elexia.it
Cod.fisc. PRTDLL66M14F205U

1) Foglio 15 Particella 53 Sub 708 Categoria D/8, Rendita € 216.181,08 via Monza 75 piano T-1-2-S1

2) Foglio 15 Particella 53 Sub 705 Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 92 m2, Rendita € 411,87, via Monza 75 piano 2.

Coerenze (da nord in senso orario)

Del complesso commerciale (a corpo): via Salerno, mappale 143, mappale 141, mappale 139, mappale 138, mappale 137, mappale 57, affaccio su via Monza, mappale 111.

Dell'appartamento: terrazzo sub 708 su due lati, altra unità immobiliare sub 708, parti comuni sub 708.

Conformità edilizia e catastale

LOTTO 1 - centro commerciale sub 708: CONFORME

LOTTO 1 - appartamento sub 705: CONFORME

Provenienza

Gli immobili in esame risultano di proprietà della società con sede in , alla quale sono pervenuti con atto di “scissione” in data nn. di repertorio del notaio , trascritto a Milano 2 il ai nn. per averli ricevuti dalla società con sede in .

Spese condominiali

L'intero centro commerciale è costituito in “condominio”.

Come riportato nella perizia depositata dal CTU della procedura, le spese dell'esercizio ordinario anno solare 2021 ammontano complessivamente ad euro 121.444,44 e risultano ripartire per millesimi come da tabella riportata alla pagina 16 della relazione di stima dell'arch. Fabio Colmano, allegata al presente avviso di vendita.

Stato di occupazione

All'interno del centro commerciale oggetto del pignoramento (LOTTO 1), nel corso dei sopralluoghi si è potuta verificare la presenza di porzioni immobiliari ad uso commerciale/negozio condotte in forza di “contratto di affitto di ramo d'azienda” e “contratti di locazione”.

In particolare, è stata riscontrata la presenza dei contratti di affitto di ramo d'azienda e di locazione come specificamente indicati alle pagine da 11 a 13 della relazione di stima dell'arch. Fabio Colmano, cui si fa espressamente rinvio.

Criticità da segnalare

Come indicato nella relazione di stima del CTU *“L'intera area in esame è oggetto del “Piano di Lottizzazione in variante LR 23/97 comparto “Euronics” area di via Monza”, presentato in data 18/10/2008 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29/12/2009 id cui alla Convenzione Notaio Luca Lori Repertorio 38660/13545 del 03/03/2010 (trascritta a Milano 2 in data 15/03/2010 ai nn. 31564/19063).*

Come indicato nella Convenzione stessa, su dette aree: “sussiste l'esigenza di procedere ad una complessiva riorganizzazione degli insediamenti medesimi, in vista della loro gestione unitaria, al contempo procedendosi alla riqualificazione edilizia, funzionale e strutturale delle parti più risalenti e degradate degli edifici esistenti, onde pervenire ad un assetto complessivo moderno e sostenibile;

Al contempo, sussistono necessità immanenti di razionalizzazione della SP ex SS n. 527, nel tratto di interesse, con riferimento alla realizzazione di nuova rotatoria di smistamento per gli allacci in direzione nord – sud con particolare ma non esclusivo riferimento ai movimenti da e per la SP n. 44 bis “Comasina”, alla eliminazione delle manovre vietate in mano sinistra, alla chiusura di molteplici affacci esistenti sulla viabilità principale, il tutto unitamente alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento tra detta rotatoria e via Isonzo, alla predisposizione di allacci per futuri collegamenti alla via Bologna (diretrice per Senago), al parziale disassamento del tracciato per conseguire riduzioni di velocità...omissis”

In vista di tali finalità, la Variante al Piano di Lottizzazione prevede l'integrale demolizione dell'edificio (“Ex Dugan” – LOTTO 2) e il recupero della capacità edificatoria di quest'ultimo nell'ambito dell'ampliamento dell'edificio più recente (centro commerciale – LOTTO 1) accorpando, altresì, l'area attualmente occupata da struttura a parcheggio pubblico.”

La lottizzante in vista della prevista realizzazione di intervento di riassetto della SP ex SS 527 – Bustese, s'impegna a cedere gratuitamente alla provincia di Monza e Brianza, in sede di successiva permuta, le aree di sua proprietà di cui ai mappali 52, 64, 66, 67, 68.

La lottizzante si impegna altresì nei confronti del Comune, ad asservire gratuitamente ad uso pubblico le aree, di sua esclusiva proprietà, occorrenti alla realizzazione della nuova strada comunale di collegamento

tra la SP ex SS n. 527 (a sud del Centro Commerciale) e la via Isonzo (a nord del Centro Commerciale)”.

N.B. la Convenzione Edilizia sottoscritta in data 03/03/2010 (trascrizione del 15 marzo 2010 registro particolare 19063 registro generale 31564 pubblico ufficiale dott. Luca Lori repertorio n. 38660/13545 a favore del Comune di Limbiate) prevede la durata di anni 10, pertanto risulta ad oggi scaduta.

Nella relazione si stima depositata in atti, l'arch. Fabio Colmano ha precisato che a seguito di colloqui intercorsi con il competente Ufficio Tecnico, è stato comunicato verbalmente che per realizzare le opere previste nella Convenzione stessa, già adottate nel PGT del Comune di Limbiate, sarà necessario sottoscrivere una nuova convenzione.

Altre limitazioni d'uso

Dalla lettura del certificato notarile, relativamente al mappale 134 del foglio 15 (oggi incluso nel mappale 53 del foglio 15 – area di sedime del fabbricato del Centro Commerciale – LOTTO 1) si rileva la presenza di “*servitù di cabina di elettrodotto trascritta a Milano 2 in data 04/03/1998 ai nn. 15417/11350, in forza di atto in data 13/02/1998 nn. 83636 di rep. in autentica del Notaio Gabriele Secondo Cassina, a favore di “ENEL – Società per Azioni” con sede in Roma ed a carico della società “* :

Nota 1) la società “ ”, ha concesso ad “Enel S.p.a.” che ha accettato a titolo di servitù di elettrodotto: a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nello stabile di proprietà della concedente, sito in Limbiate, via Salerno, edificato su area descritta nel Catasto Terreni di Limbiate al foglio 15, mappale 134/parte e precisamente nel locale al piano terra di detto stabile, che ha assunto la destinazione a cabina elettrica, ad esclusivo uso di “Enel Spa”; b) il diritto di collocare, mantenere ed esercire sulla sua proprietà le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti “Enel Spa” di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile del concedente e di terzi utenti

Nota 2) detta servitù è stata costituita sul mappale 134/parte del fg. 15 di Limbiate”.

Prezzo della vendita senza incanto LOTTO 1:

- **prezzo base euro 20.360.000,00 (ventimilionitrecentosessantamilaeuro)**
- **offerta minima euro 15.270.000,00 (quindicimilioniduecentosettantamilaeuro)**
- **rilancio minimo euro 20.000,00 (ventimilaeuro)**

- cauzione pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto corrente della procedura più oltre indicato.

GLI IMMOBILI PIGNORATI SONO POSTI IN VENDITA NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA RELAZIONE DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. FABIO COLMANO CHE DEVE INTENDERSI QUI PER INTERO RICHIAMATA E TRASCRITTA.

*** **

LOTTO 2:

in Comune di LIMBIATE (MB) – VIA MONZA N. 69

Capannone costituito da un corpo edilizio di un piano fuori terra con annesso appartamento al piano secondo posto fronte strada, ed annessa area pertinenziale ad uso parcheggi

1) Foglio 15 Particella 94 Sub 1 Categoria D/8, Rendita € 16.807,73 via Monza 69 piano T.

Coerenze (da nord in senso orario)

Del capannone e dell'area esterna di pertinenza: via Isonzo, mappali 95 e 96, mappale 111, via Monza, mappale 51.

2) Foglio 15 Particella 94 Sub 2 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 10 vani, Sup. catastale 231 m2, Rendita € 1.265,32 via Monza 69 piano 1.

Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: altra unità immobiliare su tre lati, mappale 51.

3) Foglio 15 Particella 111 Qualità Incolto Prod, Classe 2, Superficie are 51 ca 00 Reddito Dominicale € 1,58, Reddito Agrario € 0,53.

Coerenze (da nord in senso orario)

Del terreno: via Isonzo, mappale 53, via Monza, mappale 94

L'area censita al Catasto al foglio 15, particella 111 nel Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera C.C. n. 105 del 17.12.2016 e pubblicato sul BURL n. 11 del 15.03.2017, ha la seguente destinazione:

- Documento di piano

Area non interessata

- Studio Geologico

Classe di vulnerabilità: elevata

Zona sismica: zona Z4a

Classe di fattibilità: classe 1 –fattibilità senza particolari limitazioni

- Piano dei Servizi

mapp. 64 – area non interessata

- Piano delle Regole

mapp. 111: ambito APV – ambiti di pianificazione vigente – art. 54.1, lett. B), delle Disposizioni attuative, Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20/04/2016 (riferimento. Tav.12);

- Vincoli

mapp. 111: ambiti di interesse provinciale (artt. 21 –34 del Ptcp Monza e Brianza)

Conformità edilizia e catastale

LOTTO 2 – capannone commerciale sub 1: CONFORME

LOTTO 2 - appartamento sub 2: CONFORME

Provenienza

Gli immobili in esame risultano di proprietà della società _____, con sede in _____, alla quale sono pervenuti con atto di “Fusione” in data _____ nn. _____ di Repertorio del Notaio _____, trascritto a Milano 2 il _____ ai nn. _____ mediante incorporazione alla Società “_____”, con sede in _____, nella predetta Società _____ (riproducibili anche come _____).

Spese condominiali

Il complesso immobiliare non costituisce condominio.

Stato di occupazione

Il capannone commerciale risulta libero da persone e cose ad eccezione di alcuni bancali frigo. L'appartamento risulta libero.

Criticità da segnalare

Come indicato nella relazione di stima del CTU *“L'intera area in esame è oggetto del “Piano di Lottizzazione in variante LR 23/97 comparto “Euronics” area di via Monza”, presentato in data*

18/10/2008 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29/12/2009 id cui alla Convenzione Notaio Luca Lori Repertorio 38660/13545 del 03/03/2010 (trascritta a Milano 2 in data 15/03/2010 ai nn. 31564/19063).

Come indicato nella Convenzione stessa, su dette aree: “sussiste l'esigenza di procedere ad una complessiva riorganizzazione degli insediamenti medesimi, in vista della loro gestione unitaria, al contempo procedendosi alla riqualificazione edilizia, funzionale e strutturale delle parti più risalenti e degradate degli edifici esistenti, onde pervenire ad un assetto complessivo moderno e sostenibile;

Al contempo, sussistono necessità immanenti di razionalizzazione della SP ex SS n. 527, nel tratto di interesse, con riferimento alla realizzazione di nuova rotatoria di smistamento per gli allacci in direzione nord – sud con particolare ma non esclusivo riferimento ai movimenti da e per la SP n. 44 bis “Comasina”, alla eliminazione delle manovre vietate in mano sinistra, alla chiusura di molteplici affacci esistenti sulla viabilità principale, il tutto unitamente alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento tra detta rotatoria e via Isonzo, alla predisposizione di allacci per futuri collegamenti alla via Bologna (direttrice per Senago), al parziale disassamento del tracciato per conseguire riduzioni di velocità...omissis”
In vista di tali finalità, la Variante al Piano di Lottizzazione prevede l'integrale demolizione dell'edificio (“Ex Dugan” – LOTTO 2) e il recupero della capacità edificatoria di quest'ultimo nell'ambito dell'ampliamento dell'edificio più recente (centro commerciale – LOTTO 1) accorpando, altresì, l'area attualmente occupata da struttura a parcheggio pubblico.”

La lottizzante in vista della prevista realizzazione di intervento di riassetto della SP ex SS 527 – Bustese, s'impegna a cedere gratuitamente alla provincia di Monza e Brianza, in sede di successiva permuta, le aree di sua proprietà di cui ai mappali 52, 64, 66, 67, 68.

La lottizzante si impegna altresì nei confronti del Comune, ad asservire gratuitamente ad uso pubblico le aree, di sua esclusiva proprietà, occorrenti alla realizzazione della nuova strada comunale di collegamento tra la SP ex SS n. 527 (a sud del Centro Commerciale) e la via Isonzo (a nord del Centro Commerciale)”.

N.B. la Convenzione Edilizia sottoscritta in data 03/03/2010 (trascrizione del 15 marzo 2010 registro particolare 19063 registro generale 31564 pubblico ufficiale dott. Luca Lori repertorio n. 38660/13545 a favore del Comune di Limbiate) prevede la durata di anni 10, pertanto risulta ad oggi scaduta.

Nella relazione si stima depositata in atti, l'arch. Fabio Colmano ha precisato che a seguito di colloqui intercorsi con il competente Ufficio Tecnico, è stato comunicato verbalmente che per realizzare le opere previste nella Convenzione stessa, già adottate nel PGT del Comune di Limbiate, sarà necessario sottoscrivere una nuova convenzione.

Altre limitazioni d'uso

Dalla lettura del certificato notarile, relativamente al mappale 134 del foglio 15 (oggi incluso nel mappale 53 del foglio 15 – area di sedime del fabbricato del Centro Commerciale – LOTTO 1) si rileva la presenza di “*servitù di cabina di elettrodotto trascritta a Milano 2 in data 04/03/1998 ai nn. 15417/11350, in forza di atto in data 13/02/1998 nn. 83636 di rep. in autentica del Notaio Gabriele Secondo Cassina, a favore di “ENEL – Società per Azioni” con sede in Roma ed a carico della società “* con sede in Milano:

Nota 1) la società “”, ha concesso ad “Enel S.p.a.” che ha accettato a titolo di servitù di elettrodotto: a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nello stabile di proprietà della concedente, sito in Limbiate, via Salerno, edificato su area descritta nel Catasto Terreni di Limbiate al foglio 15, mappale 134/parte e precisamente nel locale al piano terra di detto stabile, che ha assunto la destinazione a cabina elettrica, ad esclusivo uso di “Enel Spa”; b) il diritto di collocare, mantenere ed esercire sulla sua proprietà le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti “Enel Spa” di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile del concedente e di terzi utenti

Nota 2) detta servitù è stata costituita sul mappale 134/parte del fg. 15 di Limbiate”.

Prezzo della vendita senza incanto LOTTO 2:

- **prezzo base euro 2.178.000,00 (duemilionicentottantottomilaeuro)**
- **offerta minima euro 1.633.500,00 (unmilione seicentotrentatremilacinquecentoeuro)**
- **rilancio minimo euro 5.000,00 (cinquemilaeuro)**
- **cauzione pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto corrente della procedura più oltre indicato.**

GLI IMMOBILI PIGNORATI SONO POSTI IN VENDITA NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA RELAZIONE DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. FABIO COLMANO CHE DEVE INTENDERSI QUI PER INTERO RICHIAMATA E TRASCritTA.

*** **

LOTTO 3:

in Comune di LIMBIATE (MB) – VIA MONZA

Appezamenti di terreni agricoli antistanti il centro commerciale, catastalmente identificati come segue:

1) Foglio 15 Particella 52 Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 80 ca 10 Reddito Dominicale € 49,64, Reddito Agrario € 45,51

Coerenze (da nord in senso orario)

Del terreno: via Monza, mappale 66, strada vicinale dei Boschetti, mappale 49 e 65.

2) Foglio 15 Particella 64 Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 02 ca 30 Reddito Dominicale € 1,43, Reddito Agrario € 1,31

Coerenze (da nord in senso orario)

Del terreno: via Monza, mappale 65, mappale 49.

3) Foglio 15 Particella 66 Qualità Incolto Prod, Classe 2, Superficie are 38 ca 80 Reddito Dominicale € 1,20, Reddito Agrario € 0,40

Coerenze (da nord in senso orario)

Del terreno: via Monza, mappale 67, mappale 268, mappale 52.

4) Foglio 15 Particella 67 Qualità Incolto Prod, Classe 2, Superficie ha 1 are 24 ca 90 Reddito Dominicale € 3,87, Reddito Agrario € 1,29

Coerenze (da nord in senso orario)

Del terreno: via Monza, mappali 68 e 277, mappali 60, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 268, mappale 66.

5) Foglio 15 Particella 68 Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie are 02 ca 20 Reddito Dominicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,07

Coerenze (da nord in senso orario)

Del terreno: via Monza, mappali 181 e 58, mappale 67 su due lati

Certificato di destinazione urbanistica

Le aree censite al Catasto al foglio 15, mappali 52 – 64 – 66 – 67 - 68 nel Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera C.C. n. 105 del 17.12.2016 e pubblicato sul BURL n. 11 del 15.03.2017, hanno destinazione sotto riportata:

- Documento di piano

Area non interessata

- Studio Geologico

Classe di vulnerabilità: elevata

Zona sismica: zona Z4a

Classe di fattibilità: classe 1 – fattibilità senza particolari limitazioni

- Piano dei Servizi

mapp. 64 – aree di rispetto urbano e corridoi di ricomposizione ecologica di livello locale (art. 4.5, comma c, Disposizioni Attuative – riferimento Tav. 8);

mapp. 52 – aree di rispetto urbano e corridoi di ricomposizione ecologica di livello locale (art. 4.5, comma c, Disposizioni Attuative – riferimento Tav. 8);

mapp. 66 - aree di rispetto urbano e corridoi di ricomposizione ecologica di livello locale (art. 4.5, comma c, Disposizioni Attuative – riferimento Tav. 8);

mapp. 67 – parte in aree di rispetto urbano e corridoi di ricomposizione ecologica di livello locale (art. 4.5, comma c, Disposizioni Attuative – riferimento Tav. 8), parte in aree con concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale (artt. 4.4 e 4.5 Disposizioni Attuative – riferimento Tav. 8) e parte in ambiti agricoli comunali;

mapp. 68 – corridoio di ricomposizione ecologica di livello locale (art. 4.5, comma c, Disposizioni Attuative – riferimento tav. 8), parte in aree che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale (artt. 4.4 e 4.5 Disposizioni Attuative – riferimento Tav. 8) e parte in ambiti agricoli comunali.

- Piano delle Regole

mapp. 52 – 66 – 67 – 68: ambito APV – ambiti di pianificazione vigente – art. 54.1, lett. B), delle Disposizioni attuative, Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20/04/2016 (riferimento. Tav.12);

mapp. 64 – 52 – 66: ambito ANT 3 – Aree di rispetto urbano, in prevalenza corrispondenti con gli spazi non urbanizzati posti in prossimità con il tessuto urbano consolidato – art. 35 Disposizioni Attuative (riferimento Tav. 12);

mapp. 67: parte in ambito ANT 3 – Aree di rispetto urbano, in prevalenza corrispondenti con gli spazi non urbanizzati posti in prossimità con il tessuto urbano consolidato – art. 35 Disposizioni Attuative (riferimento Tav. 12);

mapp. 67 – 68: parte in ambito ANT 2 – Aree che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale, in prevalenza corrispondenti con gli spazi posti in prossimità dei corridoi ecologici regionali e provinciali, art. 35 Disposizioni Attuative (riferimento Tav. 12);

parte in ambito AA1 – Ambiti agricoli strategici provinciali art. 35 Disposizioni Attuative (riferimento Tav. 12)

- Vincoli

mapp. 64 – 52 – 66 – 67 – 68: rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 31 del Ptcp Monza e Brianza);

mapp. 64 – 52 – 66 – 67: fascia di rispetto di servizio cimiteriale (art. 50 – Disposizioni attuative – rif. Tav. 11);

mapp. 67 – 68: parte in proposta aree boscato redigendo PIF Provincia Monza e Brianza e parte in fascia di rispetto stradale (art. 50 – Disposizioni attuative – rif. Tav. 11).

Provenienza

Relativamente al Terreno foglio 15, Particella 52:

Il terreno (particella 52) è pervenuto alla società _____ (riproducibile anche come “ _____”), con sede in _____, in forza di atto di compravendita in data _____ ai nn. _____ di repertorio a firma del Notaio _____, trascritto a Milano 2 in data _____ ai nn. _____, per averlo acquistato dal sig. _____.

Relativamente ai Terreni foglio 15, Particelle 66, 67 e 68:

I terreni (particelle 66, 67 e 68) sono pervenuti alla società _____ (riproducibile anche come “ _____.”), con sede in _____, in forza di atto di compravendita in data _____.

nn. di repertorio a firma del Notaio , trascritto a
in data ai nn. per averli acquistati dai signori

quest'ultimi proprietari da oltre il ventennio.

Relativamente al Terreno foglio 15, Particella 64:

Il terreno (particella 52) è pervenuto alla società (riproducibile anche come “
.”), con sede in , in forza di atto di compravendita in data nn.
di repertorio a firma del Notaio , trascritto a il
ai nn. per averlo acquistato dalla società “

Stato di occupazione

Liberi da persone o cose.

Criticità da segnalare

Come indicato nella relazione di stima del CTU “L'intera area in esame è oggetto del “Piano di Lottizzazione in variante LR 23/97 comparto “Euronics” area di via Monza”, presentato in data 18/10/2008 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29/12/2009 id cui alla Convenzione Notaio Luca Lori Repertorio 38660/13545 del 03/03/2010 (trascritta a Milano 2 in data 15/03/2010 ai nn. 31564/19063).

Come indicato nella Convenzione stessa, su dette aree: “sussiste l'esigenza di procedere ad una complessiva riorganizzazione degli insediamenti medesimi, in vista della loro gestione unitaria, al contempo procedendosi alla riqualificazione edilizia, funzionale e strutturale delle parti più risalenti e degradate degli edifici esistenti, onde pervenire ad un assetto complessivo moderno e sostenibile;

Al contempo, sussistono necessità immanenti di razionalizzazione della SP ex SS n. 527, nel tratto di interesse, con riferimento alla realizzazione di nuova rotatoria di smistamento per gli allacci in direzione nord – sud con particolare ma non esclusivo riferimento ai movimenti da e per la SP n. 44 bis “Comasina”, alla eliminazione delle manovre vietate in mano sinistra, alla chiusura di molteplici affacci esistenti sulla viabilità principale, il tutto unitamente alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento

tra detta rotatoria e via Isonzo, alla predisposizione di allacci per futuri collegamenti alla via Bologna (diretrice per Senago), al parziale disassamento del tracciato per conseguire riduzioni di velocità...omissis”
In vista di tali finalità, la Variante al Piano di Lottizzazione prevede l'integrale demolizione dell'edificio (“Ex Dugan” – LOTTO 2) e il recupero della capacità edificatoria di quest'ultimo nell'ambito dell'ampliamento dell'edificio più recente (centro commerciale – LOTTO 1) accorpando, altresì, l'area attualmente occupata da struttura a parcheggio pubblico.”

La lottizzante in vista della prevista realizzazione di intervento di riassetto della SP ex SS 527 – Bustese, s'impegna a cedere gratuitamente alla provincia di Monza e Brianza, in sede di successiva permuta, le aree di sua proprietà di cui ai mappali 52, 64, 66, 67, 68.

La lottizzante si impegna altresì nei confronti del Comune, ad asservire gratuitamente ad uso pubblico le aree, di sua esclusiva proprietà, occorrenti alla realizzazione della nuova strada comunale di collegamento tra la SP ex SS n. 527 (a sud del Centro Commerciale) e la via Isonzo (a nord del Centro Commerciale)”.

N.B. la Convenzione Edilizia sottoscritta in data 03/03/2010 (trascrizione del 15 marzo 2010 registro particolare 19063 registro generale 31564 pubblico ufficiale dott. Luca Lori repertorio n. 38660/13545 a favore del Comune di Limbiate) prevede la durata di anni 10, pertanto risulta ad oggi scaduta.

Nella relazione si stima depositata in atti, l'arch. Fabio Colmano ha precisato che a seguito di colloqui intercorsi con il competente Ufficio Tecnico, è stato comunicato verbalmente che per realizzare le opere previste nella Convenzione stessa, già adottate nel PGT del Comune di Limbiate, sarà necessario sottoscrivere una nuova convenzione.

Altre limitazioni d'uso

Dalla lettura del certificato notarile, relativamente al mappale 134 del foglio 15 (oggi incluso nel mappale 53 del foglio 15 – area di sedime del fabbricato del Centro Commerciale – LOTTO 1) si rileva la presenza di “*servitù di cabina di elettrodotto trascritta a Milano 2 in data 04/03/1998 ai nn. 15417/11350, in forza di atto in data 13/02/1998 nn. 83636 di rep. in autentica del Notaio Gabriele Secondo Cassina, a favore di “ENEL – Società per Azioni” con sede in Roma ed a carico della società “* ” con sede in Milano:

Nota 1) la società “ ”, ha concesso ad “Enel S.p.a.” che ha accettato a titolo di servitù di elettrodotto: a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di

smistamento dell'energia nello stabile di proprietà della concedente, sito in Limbiate, via Salerno, edificato su area descritta nel Catasto Terreni di Limbiate al foglio 15, mappale 134/parte e precisamente nel locale al piano terra di detto stabile, che ha assunto la destinazione a cabina elettrica, ad esclusivo uso di "Enel Spa"; b) il diritto di collocare, mantenere ed esercire sulla sua proprietà le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti "Enel Spa" di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile del concedente e di terzi utenti

Nota 2) detta servitù è stata costituita sul mappale 134/parte del fg. 15 di Limbiate".

Prezzo della vendita senza incanto LOTTO 3:

- **prezzo base euro 546.000,00 (cinquecentoquarantaseimilaeuro)**
- **offerta minima euro 409.500,00 (quattrocentonovemilacinquecentoeuro)**
- **rilancio minimo euro 5.000,00 (cinquemilaeuro)**
- **cauzione pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto corrente della procedura più oltre indicato.**

GLI IMMOBILI PIGNORATI SONO POSTI IN VENDITA NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA RELAZIONE DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. FABIO COLMANO CHE DEVE INTENDERSI QUI PER INTERO RICHIAMATA E TRASCRITTA.

***** *** *****

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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).

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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato (offerta minima).

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dallo scrivente professionista delegato.

D) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le **ore 13.00** del **giorno precedente a quello fissato per la gara** dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita - GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l. - come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico

dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato *ex* artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l). In caso di vendita telematica, la restituzione della cauzione avverrà tramite bonifico bancario esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato "**Procedura esecutiva RGE 774/2020**", **codice IBAN IT 68 E 02008 01611 000106103712**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del

soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse lo scrivente non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura *ex art. 20 primo comma DM 32/2015*.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Lo scrivente professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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.

Lo scrivente professionista delegato alla vendita darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, delle istanze di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di **24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dallo scrivente immediatamente dopo.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita, a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dallo scrivente professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A.

D) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare allo scrivente, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare allo scrivente, nei cinque giorni successivi all'assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne

profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso dello scrivente professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che lo scrivente comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito è di **120 giorni** dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata allo scrivente la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione allo scrivente professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate dallo scrivente professionista delegato presso il proprio studio in Milano - via Solferino n. 7, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato e custode giudiziario.

M) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Lo scrivente custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

PUBBLICITA'

La perizia redatta dallo stimatore, unitamente al presente avviso di vendita e alla delega *ex art.* 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione, verrà pubblicata, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora su Repubblica Milano e Metro Milano;
- pubblicazione sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo;
- pubblicazione su "Il Sole 24 ore" Edizione Nazionale e sul sito internet www.astetribunali24.it.

Milano, 30 gennaio 2023

avv. Daniele Portinaro