

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 728/2016

G.E. il dott. Giuseppe Fiengo

Promossa da

Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. (C.F. 00715120150), poi sostituita, ex art. 111 c.p.c., da Leviticus SPV S.r.l. (C.F. 14978561000) e, per essa, quale mandataria, CF Liberty Servicing S.p.a. (C.F. 10581450961), rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Colombo (C.F. CLMLCU73E23C523C) del foro di Milano, con studio in Milano, via Fontana n. 18

- creditrice procedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott. Giuseppe Fiengo, del giorno 18 febbraio 2020, nonché l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **29 ottobre 2020, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 262.000,00 (duecentosessantaduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 196.500,00 (centonovantaseimilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Garbagnate Milanese (MI), via Dei Pioppi n. 18

- unità immobiliare ad uso spazio per attività produttiva sita ai piani terreno e primo, collegati tra loro da scala

interna in apposito vano, composta, al piano terreno, da magazzino e, al piano primo, da uffici a servizio della stessa attività produttiva, il tutto oltre servizi e con annessa area in uso esclusivo, comprensiva di zone parcheggio, a parte del cortile comune, censita al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 3, particella 233, subalterno 3, graffato con la particella 226, subalterno 5, Cat. C/2, classe 9, consistenza 377 mq., superficie catastale totale 419 mq., rendita catastale euro 837,23, via Dei Pioppi, piano: T-1;

- reliquato di area (già ex u.i.u. demolita, ancora censita al N.C.E.U.), di circa 28 mq., direttamente comunicante con l'area in uso esclusivo di cui all'immobile dianzi descritto, identificato in catasto N.C.T. e N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

- al Nuovo Catasto Terreni, al foglio 3, particella 194, ente urbano, ha.are.ca. 0.00.30;
- al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio 3, mappale 194, categoria C/2, Classe 2, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 38 mq, rendita catastale Euro 21,69, Via Dei Pioppi n. 18, piano: T (in realtà già demolito).

Coerenze a corpo, da nord in senso orario (da riferirsi all'intero cespite trasferito): area parcheggio in uso esclusivo ad altra unità, cortile comune, altra unità, altra unità, area in uso esclusivo ad altra unità, altra proprietà al mappale 98, altra proprietà al mappale 37. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

I beni sono pervenuti in capo all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito dott.ssa Teresa Palumbo, notaio in Rho, in data 09.10.2003, rep. 43986/7482,

trascritto in data 11.10.2003 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 147535/89072.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in unico lotto.

2) II prezzo base è di Euro 262.000,00 (duecentosessantaduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 196.500,00 (centonovantaseimilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c..

3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 28 ottobre 2020**.

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 728/2016*", **per un importo pari, almeno, al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta 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 dei coniugi (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 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale, dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto, nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 196.500,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di

assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 29 ottobre 2020, alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. Luca Perata, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti¹ e si procederà al loro esame.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo

¹ Si avvisa, in particolare, che gli offerenti persone fisiche dovranno essere muniti di un documento di identità in corso di validità

all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00** ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare su conto corrente intestato alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.

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

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento, e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

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.

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.

8) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: *"Chi subentra nei diritti di un*

condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

9) 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.

Stato di possesso: parte del compendio pignorato, ovvero porzione del piano terreno ad uso magazzino, priva di servizio igienico, oltre due posti auto nell'area in uso esclusivo (la porzione locata, in particolare, ha superficie pari a circa mq. 111 ed è parte dell'intero piano terreno costruito, avente superficie totale pari a circa mq. 263, pertanto, la parte locata risulta minore della metà di tale piano), è occupata in forza del contratto di locazione stipulato in data 30.03.2015, registrato in data 27.04.2015, ed avente seconda scadenza in data 30.04.2027. Il canone annuale di locazione è stabilito in € 7.200,00, oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 600,00, oltre IVA, cadauna. La rimanente (e più consistente) parte del compendio pignorato è, invece, occupata senza titolo opponibile alla procedura. In data 18.02.2020, il Giudice dell'Esecuzione ha, pertanto, con riferimento a detta rimanente parte dei beni pignorati, emesso l'ordine di liberazione dell'immobile, che verrà attuato a cura del custode giudiziario.

Nella relazione di stima, in data 29.10.2019, dell'esperto, geom. Michele Berardini, nonché

nell'integrazione, in data 16.03.2020, a detta relazione di stima, si riferisce, tra l'altro, che:

"Osservazioni (n.d.r. relative al reliquato di area)

Si evidenzia che l'ex deposito censito al Foglio 3 mappale 194 risulta di fatto già demolito sin da prima della costruzione del complesso industriale, di cui il reliquato di area su cui sorgeva ne è parte (ovvero immobile di cui al punto B).

Per quanto tale deposito non deve esser indicato nella descrizione in quanto non più esistente, si ritiene che i dati catastali del suo censimento N.C.E.U. debbano comunque esser indicati unitamente a quelli del suo censimento N.C.T. nell'atto di trasferimento poiché ancora in essere, così come sono indicati anche nello stesso atto di provenienza (vedi anche quanto detto al capitolo 4.3.), lasciando al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale situazione ed eventuale necessità di eseguire pratiche edilizie e/o catastali preventive.

I due immobili pignorati A e B vengono stimati nella presente relazione come unico Lotto in considerazione del posizionamento del reliquato di area al punto B, di fatto accessibile unicamente dalla parte di cortile in uso esclusivo all'unità immobiliare al punto A, che nel loro insieme formano l'area esterna (parte in uso esclusivo e parte di proprietà)".

"4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia: per quanto riguarda nello specifico l'unità immobiliare di cui al punto A, si rileva che lo stato di fatto non è conforme allo stato autorizzato stante le seguenti difformità che in parte incidono anche sui r.a.i.:

□ *formazione di parete divisoria in cartongesso nel magazzino al piano terreno, che lo divide in due porzioni prive di comunicazione*

□ *formazione di bagno con antibagno nel magazzino al piano terreno*

□ *formazione di locale con struttura in cartongesso nel magazzino al piano terreno*

□ *i due vani in colonna al piano terreno e primo, nel loro insieme autorizzato come vano ascensore per possibile impianto (precisando che l'ascensore non è mai stato realizzato), sono utilizzati come ripostigli stante anche la soletta realizzata nel vano tra detti piani*

□ *formazione di soppalco ritenuto s.p.p. e relativa scaletta a vista da locale ufficio al piano primo, avente struttura aperta verso quest'ultimo locale*

□ *in ciascuno dei due uffici al piano primo vi è una zona attrezzata come cucina, entrambe da smantellare poiché incompatibili con l'uso autorizzato*

□ *formazione di parete in cartongesso in un ufficio in aggiunta all'autorizzato*

□ *la scala interna di collegamento tra piano terreno e primo non dispone di necessaria ed adeguata ringhiera che sarà pertanto da installare*

lo stato difforme, stante quanto abusivamente realizzato, dell'immobile di cui al punto A dovrà essere regolarizzato eseguendo tutto quanto necessario, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, ritenendo come possibile soluzione il ripristino dello stato autorizzato (vedi ultima pratica edilizia).

I futuri aggiudicatari dovranno quindi necessariamente presentare al Comune di Garbagnate Milanese adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere a firma di tecnico

abilitato, previa valutazione di eventuali altre possibili soluzioni finalizzate allo scopo.

Per quanto riguarda il reliquato di area al punto B si rileva che il piccolo deposito che sorgeva sullo stesso (rilevabile dal censimento e relativa planimetria catastale ancora in essere), era già stato demolito ancor prima dell'edificazione dell'intero complesso industriale comprendente anche tale porzione di area, per cui non si riscontrano difformità edilizie da sanare.

4.3.2. Situazione catastale: la planimetria catastale dell'immobile di cui al punto A non risulta aggiornata poiché di fatto rappresenta ancora lo stato autorizzato all'epoca di presentazione della stessa, poi modificato con la successiva variante e con l'ultima pratica edilizia per realizzazione di tavolati interni al piano primo (nonché dalle successive opere difformi).

Si evidenzia che nella planimetria catastale di tale immobile l'area annessa in uso esclusivo comprende anche una piccola porzione in lato nord di fatto esterna rispetto alla relativa recinzione che la delimita, e che si ritiene sia assegnata in uso esclusivo ad altra unità di terzi. Probabilmente per il fatto che la scheda non è stata aggiornata dopo l'ultima variante intervenuta successivamente e che ha determinato anche tale diversa divisione delle aree (vedi planimetria redatta dallo scrivente).

Per quanto riguarda il reliquato di area al punto B, si rileva che il piccolo deposito che sorgeva sullo stesso seppur demolito da tempo (di fatto non inserito in mappa catasto N.C.T.), risulta ancora censito al N.C.E.U. ed individuato con la relativa planimetria (peraltro imprecisa con conseguente errore di superficie in

visura), e di conseguenza necessita di variazione catastali per demolizione e costituzione di area urbana. I futuri aggiudicatari dovranno sistemare la situazione catastale degli immobili pignorati A e B, presentando in catasto apposite denunce di variazione a firma di tecnico abilitato.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale: il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e delle denunce di variazione catastali (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 15.000,00** (vedi ripristino stato autorizzato).

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto".

"7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Garbagnate Milanese si rileva che il complesso industriale comprendente gli immobili pignorati risulta edificato in forza di:

- ☐ Concessione Edilizia n. 8/02 p.e. C/02/0008 rilasciata in data 1/7/2002
- ☐ D.I.A. in variante presentata in data 31/3/2003 p.e. D/03/0044
- ☐ D.I.A. in variante presentata in data 11/4/2003 p.e. D/03/0055
- ☐ D.I.A. in variante presentata in data 6/4/2004 p.e. D/04/0053

Successivamente con riferimento alle pratiche suddette ed alla richiesta presentata in data 24/6/2004 prot. 16853 p.e. AB/02/008D per ottenere l'abitabilità dell'immobile destinato ad uso produttivo industriale (per la porzione n. 8, ovvero unità immobiliare censita in catasto al Fg 3 mapp. 233 sub. 3 graffato al mappale 226 sub. 5), il Comune ha rilasciato attestazione che sostituisce il certificato di abitabilità ed autorizza all'uso del fabbricato in data 12/7/2004.

Sempre per la medesima unità immobiliare, successivamente è stata presentata la seguente pratica:

□ Comunicazione di manutenzione straordinaria presentata in data 14/7/2011 prot. 15979 p.e. E/11/0123 per realizzazione tavolati divisorii per distribuzione interna uffici, a cui è seguita apposita integrazione presentata in data 6/9/2011, come richiesta dal Comune per regolarizzare e rendere efficace tale comunicazione, comprendente dichiarazione che la nuova destinazione dei locali adibiti ad "ufficio" risulta essere a servizio dell'attività produttiva sottostante.

Osservazioni

Vedi anche capitolo 4.3.

Si evidenzia che dalla ricerche in Comune è risultata un'altra pratica edilizia del 2004 sempre per l'unità immobiliare in oggetto (p.e. C/04/0056), che risulta però decaduta per mancanza di adempimenti e con opere non realizzate".

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni, si rinvia alla lettura integrale delle sopra citate relazione di stima ed integrazione a detta relazione di stima, redatte

dal geom. Michele Berardini e pubblicate, tra gli altri,
sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott. Giuseppe Fiengo, con decreto in data 4 maggio 2019, ha nominato quale custode del compendio pignorato lo scrivente professionista delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

Si segnala, altresì, che sul portale portalevenditepubbliche.giustizia.it è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, quindi, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Il professionista delegato avvisa, infine, che, stante l'emergenza epidemiologica in atto, l'accesso alla sala ove si terrà la vendita sarà limitato ai soli offerenti (senza, quindi, la presenza di accompagnatori), che dovranno mantenere la distanza interpersonale di almeno un metro ed essere muniti dei presidi di sicurezza

disposti dalla vigente normativa per il contenimento dell'epidemia Covid-19 (comprensivi anche del gel igienizzante per le mani), previa misurazione della temperatura corporea e rilascio di dichiarazione scritta attestante il buono stato di salute.

avv. Luca Perata con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n. 24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
l.perata@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 27 luglio 2020

(Avv. Luca Perata)