

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

III[^] sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Silvia Vaghi

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 777/2023

Referente della procedura, Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET S.P.A.

Perito stimatore: arch. Barbara Marchesi

contro

OMISSIS

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

* * *

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

(con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura")

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott.ssa Silvia Vaghi del 24/05/2024;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.;
- visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona"**, attraverso la presentazione di offerte formulate in via telematica e gara con rilanci formulati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura, **in due distinti lotti**, della **piena proprietà** degli immobili in calce descritti:

1) in Comune di Pessano con Bornago (MI), via Aldo Moro n. 18:

- **LOTTO 1 (capannone industriale con annessa area pertinenziale)**
 - **Prezzo base d'asta: € 1.300.000,00**
 - **Offerta minima: € 975.000,00**
 - **Vendita: 26.09.2024 ore 15:00**
 - **Rialzo minimo di € 5.000,00**

2) in Comune di Pessano con Bornago (MI), via Aldo Moro n. 10:

• **LOTTO 2 (capannone industriale con annessa area pertinenziale)**

- **Prezzo base d'asta: € 1.317.000,00**
- **Offerta minima: € 987.750,00**
- **Vendita: 26.09.2024 ore 16:00**
- **Rialzo minimo di € 5.000,00**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

In Comune di Pessano con Bornago (MI), via Aldo Moro n. 18, ampio capannone ad uso industriale posto al piano terra e primo, oltre ad unità a destinazione copertura con impianto fotovoltaico al piano secondo, con annessa area esterna pertinenziale.

Censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **8**, particella **321**, subalterno **703**, via Moro A. n. 18, piano T-1, categoria D/7, rendita Euro 11.416,40 – il capannone;

- foglio **8**, particella **321**, subalterno **705**, via Moro A. n. 18, piano T-1, categoria D/7, rendita Euro 11.982,00 – il capannone;

- foglio **8**, particella **321**, subalterno **702**, via Moro A. n. 18, piano 2, categoria D/1, rendita Euro 445,00 – l'unità a copertura;

Coerenze dell'intero lotto da nord: mappale 232, mappale 913, mappale 322, mappale 368, mappale 348 via Aldo Moro, mappale 561, mappale 327, mappale 270.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

LOTTO 2

In Comune di Pessano con Bornago (MI), via Aldo Moro n. 10, ampio capannone ad uso industriale posto al piano terra e primo, con annessa area esterna pertinenziale.

Censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **8**, particella **322**, via Moro A. n. 10, piano T-1, categoria D/7, rendita Euro 28.540,18 – il capannone;

Coerenze dell'intero lotto da nord: mappale 913, via Aldo Moro (mapp. 324 e 330), via Aldo Moro laterale (mapp. 359 e 363), mappale 321 di cui al Lotto 001.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Escluso obbligo di dotazione e allegazione A.P.E. in virtù del decreto Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 che approva le integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015 pubblicato sul Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo della d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 ("E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali").

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima - che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto - redatta dall'arch. Barbara Marchesi e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

A tal fine stabilisce le seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

LOTTO 1

1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 1.300.000,00** (unmilionetrecentomila/00) avrà luogo in data **26 settembre 2024 ore 15.00** con collegamento al sito internet gestito da "ASTALEGALE.NET S.P.A." che opererà con il proprio portale "spazioaste.it" in relazione alle offerte telematiche e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 5.000,00.

Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 975.000,00** (novecentosettantacinquemila/00).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

LOTTO 2

2) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 1.317.000,00** (unmilionetrecentodiciassettemila/00) avrà luogo in data **26 settembre 2024 ore 16.00** con collegamento al sito internet gestito da "ASTALEGALE.NET S.P.A." che opererà con il proprio portale "spazioaste.it" in relazione alle offerte telematiche e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 5.000,00.

Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 987.750,00** (novecentoottantasettemilasettecentocinquanta/00).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

MODALITÀ E CONDIZIONI PER ENTRAMBI IN LOTTI

3) **Presentazione delle offerte:**

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la gara**. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine e l'orario sopra stabiliti.

Le offerte andranno 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, come meglio indicato nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale e nelle sezioni "*faq*" e "*tutorial*" ivi presenti.

A pena di 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) salva 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**, anche ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e **regime patrimoniale dell'offerente (allegare autocertificazione circa il regime di comunione o di separazione dei beni. Se è applicabile il regime di comunione dei beni, indicare anche nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale del coniuge ed allegarne i relativi documenti)**, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;

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 similare) 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 (cauzione) oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- 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;
- p) l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- nella dichiarazione di offerta o in sede di aggiudicazione il futuro aggiudicatario deve chiedere espressamente che l'ordine di liberazione di immobile pignorato o il provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. (ingiunzione di rilascio dell'immobile) contenuto nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode giudiziario con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., a spese e cura della procedura.

- 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 a **"TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 777/2023" (IBAN:IT85K0623001657000044197595 – causale: "cauzione asta RGE 777/2023 LOTTO 1" oppure "cauzione asta RGE 777/2023 LOTTO 2")**, per un importo pari al **10% del prezzo offerto**; il suddetto bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

- **All'offerta dovranno essere allegati:**

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

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, allegare relativa autocertificazione con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente.**

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) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia fronte/retro del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del minore;

d) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia fronte/retro del documento d'identità e copia fronte/retro del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;

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

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

g) **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.

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

4) **Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, 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 trenta 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.

Il 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 a 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.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;

- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra;
- le offerte telematiche per le quali nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

Si procederà come segue:

I. 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 presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 c.p.c.

II. in caso di pluralità di offerte valide:

- 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 telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza 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 dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'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 dal 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.

- nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita 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 al delegato 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 a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

La restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti avverrà tramite bonifico bancario da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

- 5) **Il pagamento del prezzo**, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato:
- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare direttamente al Creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 t.u.l.b.;
 - l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio il residuo prezzo dell'immobile, nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre alle relative spese generali ed oneri di legge – a carico dell'aggiudicatario, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto**

della procedura esecutiva (intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 777/2023" - IBAN:IT85K0623001657000044197595);

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

Il trasferimento del bene può essere soggetto ad IVA in caso di opzione per l'imponibilità IVA.

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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 e consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

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, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

Gli offerenti sono informati che in caso di aggiudicazione, il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni ex art. 585, ultimo comma, cpc (dichiarazioni antiriciclaggio) comporterà - da parte del giudice - l'omessa sottoscrizione del decreto di trasferimento, la revoca dell'aggiudicazione e l'adozione di ogni eventuale ulteriore iniziativa prevista dalla legge.

Si invita il Creditore fondiario a depositare prima dell'asta nota dettagliata di precisazione del proprio credito, comunicandola anche mezzo pec (elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it) al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in particolare indicando in maniera chiara e precisa i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria e le modalità per il pagamento con indicazione degli estremi IBAN e della precisa intestazione del conto corrente.

NOTIZIE SUI BENI IMMOBILI

Si rimanda a quanto si evince nella perizia di stima redatta dall'arch. Barbara Marchesi.

LOTTO 1

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

"Il lotto in oggetto, di circa 8.700,00 mq fu edificato a partire dai primi anni '80 a seguito di Convenzioni per lottizzazione industriale "Bornago Sud-Est" stipulate con il Comune di Pessano con Bornago dai lottizzanti (Convenzione in data 22.07.1980 rep. 251976/14751, trascritta a Milano 2 in data 05.08.1980 ai nn. 47353/38651 e in data 13.06.1983 rep. 259263, trascritta a Milano 2 in data 24.06.1983 ai nn. 38236/30652).

...la recinzione in pannelli di muratura atta a separare il presente Lotto 001 dal lotto 002 (mappale 322 del foglio 8) confinante lungo il lato est, presenta dei varchi di passaggio che mettono in comunicazione i due lotti.

Catastalmente identificato dai subb 703 e 705 che "dividono" il lotto in due parti lungo le due navate del capannone e dal sub 702 copertura con impianto fotovoltaico, posta al piano secondo (copertura intera del fabbricato).

...All'estremità lato sud/ovest nella zona di ingresso è presente un blocco composta da disimpegno, ufficio, spogliatoi, servizi, scala in metallo al sovrastante primo piano composto da n. 4 locali ad ufficio, un bagno e un disimpegno.

...All'estremità lato nord/ovest è presente un vano deposito di un piano fuori terra, con accesso esterno dall'area cortilizia, con pareti in muratura, copertura in onduline, pavimenti in battuto di cemento.

All'estremità lato nord due blocchi spogliatoi con servizi e mensa, con sovrastanti locali depositi/mensa al piano primo con accessi da scale in lamiera grigliata.

...La copertura del fabbricato (sub. 702) presenta impianto fotovoltaico parzialmente integrato realizzato negli anni 2010 a seguito di sostituzione del manto di copertura in amianto con lamiere grecate; si rimanda all'allegato C pratiche edilizie Scia 501/10 per la descrizione di tale impianto, dichiarata nella suddetta pratica.

...Dal sommario esame a semplice vista, le condizioni di manutenzione e di conservazione generali del lotto appaiono nella norma.

...Si segnala che alla data del sopralluogo il lotto si è presentato particolarmente ingombro di materiali, attrezzature, strutture, macchinari, impianti e macerie....

Si specifica inoltre che..... durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti nel fabbricato, nelle aree e nel sottosuolo nè l'eventuale presenza o meno di eventuali "serbatoi interrati". Verifiche ed eventuali interventi di bonifica che dovessero rendersi necessari, potranno essere eseguite solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti."

-PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

"REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il lotto in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Pessano con Bornago in zona a prevalente caratterizzazione produttiva – ambito produttivo di seconda espansione. Destinazione ammessa produttiva, altra destinazione ammessa servizi, destinazione non ammessa residenziale. Classe paesaggistica 1, sensibilità paesaggistica molto bassa.

Si riporta come da PGT vigente documenti di piano limite di arretramento da metanodotto D.M. 17/4/08 punto 2.5 R.D. n. 1265/1934 art. 338.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il lotto in oggetto (identificato negli atti edilizi come lotto 2) fu edificato a partire dai primi anni '80 a seguito di Convenzioni per lottizzazione industriale "Bornago Sud-Est" stipulate con il Comune di Pessano con Bornago dai lottizzanti (Convenzione in data 22.07.1980 rep. 251976/14751, trascritta a Milano 2 in data 05.08.1980 ai nn. 47353/38651 e in data 13.06.1983 rep. 259263, trascritta a Milano 2 in data 24.06.1983 ai nn. 38236/30652) unitamente al Lotto 002 della presente perizia (e ad altro compendio di altra proprietà) in virtù di quanto segue, come rinvenuto dagli uffici tecnici preposti del Comune di Pessano con Bornago, a seguito di Istanze accesso atti:

- Concessione Edilizia n. 28/81 prot. 1253 rilasciata il 13.05.1981 alla società OMISSIS per costruzione capannone industriale lotto 2.

- Concessione Edilizia n. 21/84 prot. 7397 rilasciata il 19.12.1984 alla società OMISSIS per Variante progetto costruzione capannone di cui alla Concessione 28/81.

- In data 25.10.85 al n. 9785 viene presentata domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità. Nei fascicoli messi a disposizione dagli uffici preposti non risultano comunicazioni/integrazioni/o richieste al riguardo e non risulta mai stato rilasciato detto Certificato, neppure successivamente.

- Concessione Edilizia n. 69/89 prot. 73637 rilasciata il 03.05.1990 alla società OMISSIS per Modifiche al capannone industriale, con comunicazioni di inizio lavori e di fine lavori al 23.11.1990 o Concessione Edilizia n. 38/97 prot. 714785 rilasciata il 03.11.97 alla società OMISSIS per Costruzione di Cabina Enel e successiva approvazione di Varianti non sostanziali alla CE n. 38/97 per modifiche alla cabina stessa, approvate in data 12.04.99. Fine lavori protocollata in data 13.05.99.

- Scia N. 501/2010 prot. 12775 presentata in data 15.09.2010, per installazione impianto fotovoltaico parzialmente integrato a seguito di sostituzione del manto di copertura in amianto con lamiera grecate; presentata dalla OMISSIS, installatrice dell'impianto, delegata dalla proprietà OMISSIS e successiva integrazione alla Scia presentata in data 05.10.2010. Con dichiarazione di Fine Lavori presentata in data 29.07.2011 prot. 10199.

- Scia alternativa al permesso di costruire N. 15/19 protocollata in data 09.09.2019 prot. 13038 per "Frazionamento di unità artigianale con aumento di s.l.p. di uno dei due nuovi subalterni per la formazione di spazi ad uso ufficio al primo piano interno all'edificio, aumento di s.l.p. fuori sagoma per formazione di due magazzini al piano terra e al piano primo, infine sdoppiamento e modifiche dei servizi igienici del personale in entrambi i subalterni" presentata dalla società OMISSIS (in virtù di preliminare di compravendita del 2018). Con relativa documentazione Sismica C.A. relativa alle strutture, presentata telematicamente in datacon protocollo n' 14994 del 14.10.2019.

N.B: da quanto messo a disposizione della scrivente non si rinviene la Comunicazione di Fine Lavori/collaudato finale.

- Autorizzazione per posa impianti pubblicitari N. IP02/2021i prot. 4275 del 18/03/2021 per n.1 insegna d'esercizio mono facciale installata su tetto, rilasciata alla società OMISSIS.

Conformità edilizia – urbanistica - Catastale:

Alla data del sopralluogo i beni sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali e alle ultime pratiche edilizie, (ad esclusione del sub. 702 copertura capannone con impianto fotovoltaico che non è stato possibile visionare, e per il quale si rimanda a quanto dichiarato nella pratica edilizia Scia N. 501/2010) a meno di quanto segue:

il setto divisorio centrale, atto a dividere il capannone longitudinalmente in due parti (sub. 703 e sub. 705) è di fatto realizzato con pannelli di "materiale plastico" non in muratura, non a tutta altezza, con porzioni aperte per il passaggio tra le due navate. Inoltre si ricorda che al piano primo blocco di destra, con accesso da scala in lamiera grigliata, il locale legittimato ad uso deposito è "adattato" ed utilizzato impropriamente ad uso "mensa".

Si riporta infine che la recinzione in pannelli di muratura atta a separare il presente Lotto 001 dal lotto 002 (mappale 322 del foglio 8) confinante lungo il lato est, presenta dei varchi di passaggio che mettono in comunicazione i due lotti.

Pertanto, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con gli uffici tecnici preposti) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria (o per il ripristino di quanto legittimato o per sanare le modifiche) con contestuale aggiornamento catastale se del caso. Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 4.000,00 ed i 5.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.500,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Inoltre da quanto messo a disposizione dagli uffici preposti ed a seguito di colloqui con i tecnici incaricati, non risulta rilasciato il certificato di Agibilità per il fabbricato, pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con gli uffici tecnici preposti) dovrà provvedere a proprie cure e spese a verificare la documentazione necessaria al fine del rilascio dell'Agibilità, alla presentazione dei documenti mancanti per il rilascio del Certificato, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relativi al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo.

Infine, atteso che, da quanto messo a disposizione dagli uffici preposti alla scrivente, ed a seguito di colloqui con i tecnici incaricati, non risulta presentata la Fine lavori/certificato di collaudo finale relativamente Scia alternativa al permesso di costruire N. 15/19, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con gli uffici tecnici preposti) dovrà provvedere a proprie cure e spese alla presentazione di Fine Lavori tardiva (non onerosa) con, se necessaria e/o richiesta presentazione di Agibilità tardiva ai sensi Art. 24 TU. (con gli eventuali adempimenti e le formalità necessarie relativi al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo).

Per tutto quanto sopra, i cui costi ed oneri sono difficilmente quantificabili in questa sede, la scrivente ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 3%."

-PROVENIENZA: i beni pignorati sopra indicati identificati con i subalterni 702, 703 e 704 (la cui soppressione ha dato origine al sub. 705 in oggetto) pervennero a favore di *OMISSIS* in forza di atto di fusione di società mediante incorporazione a rogito Dott. Tommaso Fiamingo, Notaio in Desio, in data 15/06/2020 rep. n. 2792 raccolta n. 2400, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 22/06/2020 r.g. n. 62238 r.p. n. 38159.

1) "Al quadro D della nota di trascrizione risulta quanto segue: "si riporta quanto contenuto nel trascrivendo atto": "la società "omissis" e la società "omissis", in attuazione del progetto di fusione citato in premessa, si fondono mediante incorporazione della società "omissis" nella società "omissis"...; 4) in conseguenza alla fusione la società incorporante "omissis", subentra, ai sensi dell'art. 2504 bis del codice civile, alla società incorporata "omissis", nella titolarità dei diritti della incorporata medesima su tutti i beni immobili, mobili, mobili registrati, materiali ed immateriali ed in tutte le situazioni possessorie e di fatto, interessi legittimi, aspettative, privilegi, crediti, ragioni, azioni, attività in genere, anche in pendenza e formazione, in

proprietà, titolarità, disponibilità od ai quali sia legittimata verso qualsiasi soggetto anche pubblico e quale sia la fonte ed anche se acquisiti o sorti in data posteriore alla decisione di cui in premessa. Tutti i beni dell'incorporata si intendono acquisiti dall'incorporante con ogni pertinenza ed accessorio, con ogni relativa garanzia, anche reale, diritto, onere...; il comparente dichiara che gli immobili di proprietà della società incorporata sono i seguenti: (i) opificio in comune di Pessano con Bornago (MI), via Aldo Moro n. 18, censito al catasto fabbricati del predetto comune come segue: foglio 8 (otto), particella 321 (trecentoventuno), subalterno 702 (settecentodue), categoria D/1, piano 2, rendita catastale 445,00 (quattrocentoquarantacinque virgola zero zero); (ii) fabbricato industriale in comune di Pessano con Bornago (MI), via Aldo Moro n. 18, censito al catasto fabbricati del predetto comune come segue: foglio 8 (otto), particella 321 (trecentoventuno), subalterno 703 (settecentotre), categoria D/7, piano T-1, rendita catastale 11.416,00 (undicimilaquattrocentosedici virgola zero zero); (iii) fabbricato industriale in comune di Pessano con Bornago (MI), via Aldo Moro n. 18, censito al catasto fabbricati del predetto comune come segue: foglio 8 (otto), particella 321 (trecentoventuno), subalterno 704 (settecentoquattro), categoria D/7, piano T-1, rendita catastale 11.400,00 (undicimilaquattrocento virgola zero zero)."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

2) *Si riporta che con atto a rogito Notaio Tommaso Fiamingo di Desio in data 9 luglio 2018 repertorio n.480/398, trascritto a Milano il giorno 11 luglio 2018 ai numeri 92951/61367, è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita con il quale la società "OMISSIS" (poi incorporata nella medesima società "omissis") prometteva di vendere alla società "omissis" il subalterno 704 del mappale 321 (la cui soppressione ha dato origine al subalterno 705, oggetto della presente relazione). Con data di stipula definitiva del contratto di vendita entro e non oltre il 31.12.2021."*

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

-STATO OCCUPATIVO: le unità immobiliari risultano occupate.

E' stato stipulato un "contratto di prestazione di servizi" del 31.03.2023 avente ad oggetto il capannone completo di attrezzature e macchinari, identificato al foglio 8, particella 321, subalterni 703-705-702, e la fornitura di servizi ivi elencati, contratto stipulato dall'occupante dell'immobile pignorato con la società debitrice, registrato in data 05.06.2023 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Treviglio al n. 703 serie 3, con decorrenza dal 01.04.2023 al 31.03.2025, corrispettivo mensile € 5000,00 oltre IVA da corrispondersi anticipatamente entro il giorno 15 di ogni mese, antecedente al pignoramento.

-ALTRE INFORMAZIONI: dalla perizia di stima risulta inoltre:

1) **"obblighi derivanti dalla convenzione" e "servitù di metanodotto"**

Nell'atto di vendita del 7 maggio 1981 repertorio n. 3417 autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Sergio Vecchioni di Brugherio, trascritto a Milano 2 il 2 giugno 1981 ai numeri 34361/26892, con cui *omissis* ha acquistato da *omissis* l'appezzamento di terreno industriale censito al mappale 321 del foglio 8, si riporta quanto segue:

"In caso di alienazione delle aree oggetto della Convenzione, i Lottizzanti si impegnano a trascrivere agli acquirenti, mediante specifico atto contrattuale di vendita tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione e che dovranno essere assunti dagli acquirenti..."

alla voce servitù:

"la società acquirente dichiara di essere edotta dell'esistenza della servitù di metanodotto che attraversa parzialmente l'appezzamento compravenduto sul lato nord e che occorre osservare una zona di rispetto della larghezza costante di ml. 40 dall'asse della condotta. In detta zona di rispetto non potranno essere costruiti manufatti di nessun genere come pure fognature e canalizzazioni chiuse e non potranno essere costruite pavimentazioni che impermeabilizzino il terreno." Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

2) "atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso"

"Convenzioni per lottizzazione industriale "Bornago Sud-Est" stipulate con il Comune di Pessano con Bornago dai lottizzanti come segue:

-Convenzione in data 22.07.1980 rep. 251976/14751 notaio Marco Reschigna, trascritta a Milano 2 in data 05.08.1980 ai nn. 47353/38651.

-Convenzione in data 13.06.1983 rep. 259263 notaio Marco Reschigna, trascritta a Milano 2 in data 24.06.1983 ai nn. 38236/30652.

Note: con dette convenzioni, vengono individuati, tra le altre cose, per le urbanizzazioni secondarie (strade secondarie, parcheggi, ecc.), alcuni terreni, tra i quali, di proprietà "OMISSIS" il mappale 329 di ett. 0.13.60.

Detto mappale è stato successivamente frazionato, una porzione fu ceduta dal Comune in permuta e acquistata dai precedenti vari danti causa l'esecutata. Tuttavia, due piccole porzioni (frazionate dall'originario mapp. 329) della strada a parcheggi – proseguimento di via Aldo Moro (da cui si accede sia al Lotto 001 che al Lotto 002 della presente), nello specifico i mappali 359 di are 4 ca 00 (derivante dal 329) e 363 di are 0 ca 80 (derivante dal 353 a sua volta derivante dal 329), risultano in visura terreni tuttora intestati agli originari lottizzanti, mentre tutte le altre porzioni di mappali rappresentanti la strada con parcheggi risultano correttamente volturati a favore del Comune di Pessano con Bornago.

Da ispezioni ipocatastali effettuate dalla scrivente non parrebbero esserci atti trascritti al riguardo; pertanto, gli eventuali futuri aggiudicatari potrebbero in futuro essere chiamati a

cedere formalmente (qualora non si tratti solo di disallineamento catastale e volture mancanti) dette piccole porzioni di strada. La scrivente consiglia al riguardo, eventuale approfondimento con gli uffici tecnici/urbanistici preposti del Comune.

Detta area – strada con parcheggi - è azionata da vigente PGT in aree adibite a servizi ed impianti tecnologico – Aree destinate a servizi esistenti e di progetto.

LOTTO 2

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

"Il lotto in oggetto, di circa 9.800,00 mq ... fu edificato a partire dai primi anni '80 a seguito di Convenzioni per lottizzazione industriale "Bornago SudEst" stipulate con il Comune di Pessano con Bornago dai lottizzanti (Convenzione in data 22.07.1980 rep. 251976/14751, trascritta a Milano 2 in data 05.08.1980 ai nn. 47353/38651 e in data 13.06.1983 rep. 259263, trascritta a Milano 2 in data 24.06.1983 ai nn. 38236/30652).

...N.B.: la recinzione in pannelli di muratura atta a separare il presente Lotto 002 dal lotto 001 (mappale 321 del foglio 8) confinante lungo il lato ovest, presenta dei varchi di passaggio che mettono in comunicazione i due lotti.

Composto a piano terra da capannone, locali uffici, spogliatoi e servizi, magazzino e cabina elettrica in corpo staccato in cortile, con annesso cortile al piano terra; al piano primo, comunicanti tramite scale in lamiera grigliata, locali uffici e servizi, oltre a locale attrezzato ad uso mensa e cottura (nella scheda catastale e nei titoli edilizi locali ad uso uffici).

...Si segnala che internamente al capannone, lato sud/est è presente ampia zona il cui pavimento è stato scavato e ribassato, con presenza di tubazioni passanti, per la posa -si presume - di grande macchinario tipo "torno con nastro".

...All'estremità nord sono presenti i due blocchi, su due piani, ad uso uffici, servizi, spogliatoi ecc.....Si segnala che detti locali, soprattutto per quanto riguarda il blocco più grande lato nord/ovest, non risultano completati nelle finiture ed in alcuni impianti..

...Dal sommario esame a semplice vista, le condizioni di manutenzione e di conservazione generali del lotto appaiono nella norma.

N.B: Si segnala che alla data del sopralluogo il lotto si è presentato particolarmente ingombro di materiali, attrezzature, strutture, macchinari, impianti e macerie....

Si specifica inoltre che.....durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti nel fabbricato, nelle aree e nel sottosuolo ne l'eventuale presenza o meno di eventuali "serbatoi interrati". Verifiche ed eventuali interventi di bonifica che dovessero rendersi necessari, potranno essere eseguite solo

da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti.”

-PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

"REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il lotto in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Pessano con Bornago in zona a prevalente caratterizzazione produttiva – ambito produttivo di seconda espansione.

Destinazione ammessa produttivo, altra destinazione ammessa servizi, destinazione non ammessa residenziale. Classe paesaggistica 1, sensibilità paesaggistica molto bassa.

Si riporta come da PGT vigente documenti di piano limite di arretramento da metanodotto D.M. 17/4/08 punto 2.5 R.D. n. 1265/1934 art. 338.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Il lotto in oggetto (identificato negli atti edilizi come lotto 3) fu edificato a partire dai primi anni '80 a seguito di Convenzioni per lottizzazione industriale "Bornago Sud-Est" stipulate con il Comune di Pessano con Bornago dai lottizzanti (Convenzione in data 22.07.1980 rep. 251976/14751, trascritta a Milano 2 in data 05.08.1980 ai nn. 47353/38651 e in data 13.06.1983 rep. 259263, trascritta a Milano 2 in data 24.06.1983 ai nn. 38236/30652) unitamente al Lotto 001 della presente perizia (e ad altro compendio di altra proprietà) in virtù di quanto segue, come rinvenuto dagli uffici tecnici preposti del Comune di Pessano con Bornago, a seguito di Istanze accesso atti:

-Concessione Edilizia n. 70/80 prot. 6211 rilasciata il 06.03.1981 alla OMISSIS per costruzione capannone industriale con uffici ed abitazione lotto 3, con dichiarazione di fine lavori 10.06.1983.

-Concessione Edilizia n. 22/84 prot. 7398 rilasciata il 19.12.1984 alla società OMISSIS per Variante progetto costruzione capannone di cui alla Concessione 70/80 e successiva Voltura della Concessione, volturata a nome della OMISSIS in data 10.02.1986.

-Concessione Edilizia n. 26/86 prot. 4179 rilasciata il 08.07.1986 alla società OMISSIS per Variante alla C.E. n. 22/84 – ampliamento uffici, posa "copri/scopri", scale esterne.

-Concessione Edilizia n. 37/96 prot. 15480 rilasciata il 08.10.1996 alla società OMISSIS per posa ed installazione di tunnel mobile di protezione merci.

-Dia n. 14/98 prot. 5788 del 22.04.1998 presentata dalla OMISSIS per tinteggiatura delle pareti esterne e manutenzione pavimentazione interna in cls liscio.

-Dia n. 29/98 prot. 8667 del 17.06.1998 presentata dalla OMISSIS per formazione di cabina Enel con annessa cabina di trasformazione eseguita in cls prefabbricato.

o Dia n. 31/98 prot. 9069 del 24.06.1998 presentata dalla OMISSIS per manutenzione straordinaria alla copertura per rimozione manto di lastre in amianto cemento e posa in opera di nuova lattoneria e manto di copertura in alluminio al naturale.

-Dia n. 50/98 prot. 13987 del 20.10.1998 presentata dalla OMISSIS per modifiche interne, formazioni locale magazzino, modifiche tavolati, modifiche facciata, modifiche scale esterne.

-Dichiarazione di Agibilità di Edificio rilasciata dal Comune di Pessano con Bornago in data 28.11.2003, per fabbricato con destinazione industriale ed uffici pertinenziali di cui alla CE 22/84 con Voltura del 10.02.98, CE 26/86 (erroneamente indicata per errore materiale come 22/86), CE 37/96 erroneamente indicata per errore materiale come 37/98), Dia 14/98 del 22.04.98, Dia 29/98 del 17.06.98, Dia 50/98 del 20.10.98, a seguito di istanza con documentazioni allegate presentata in data 21.11.2003 prot. 16024 dalla OMISSIS.

-Dia n. 03/2006 prot. 21192 presentata in data 20.12.2005 dalla OMISSIS, per adeguamento servizio igienico, realizzazione parete in c.l.s e nuova collocazione scala in ferro.

-Dia n. 18/2006 prot. 4296 presentata in data 09.03.2006 dalla OMISSIS, a variante alla precedente Dia D03/06.

N.B: da quanto messo a disposizione della scrivente, nei fascicoli cartacei visionati, non si rinviene la Comunicazione di Fine Lavori/collaudato finale.

-Cila n. 67/2021 prot. 10386 presentata dalla OMISSIS in data 26.08.2021 per rimozione tavolato interno di separazione nel capannone.

N.B: da quanto messo a disposizione della scrivente non si rinviene la Comunicazione di Fine Lavori/collaudato finale.

Conformità edilizia – urbanistica - Catastale:

Alla data del sopralluogo i beni sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali e alle ultime pratiche edilizie, a meno di quanto segue:

nel capannone lato sud/est è presente porzione con scavo a pavimento con presenza di tubazioni passanti, sempre nel capannone lato sud/est (in prossimità dello scavo a pavimento) non è presente il muro di separazione orizzontale e non sono presenti i due adiacenti locali magazzini; nel blocco lato nord centrale, è presente un vano porta con porta in metallo di collegamento tra il locale spogliatoio/servizi e il locale ufficio; al primo piano sovrastante detto blocco, non è presente il tavolato di divisione tra i due locali destinati ad uso ufficio e il locale così formato è risultato attrezzato con impiantistiche e attacchi ad "uso mensa".

Si riporta infine che la recinzione in pannelli di muratura atta a separare il presente Lotto 002 dal lotto 001 (mappale 321 del foglio 8) confinante lungo il lato ovest, presenta dei varchi di passaggio che mettono in comunicazione i due lotti.

Pertanto, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con gli uffici tecnici preposti) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria (o per il ripristino di quanto legittimato o per sanare le modifiche) con contestuale aggiornamento catastale se del caso. Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 5.000,00 ed i 6.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 5.500,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Infine, atteso che, da quanto messo a disposizione dagli uffici preposti alla scrivente, ed a seguito di colloqui con i tecnici incaricati, non risulta presentata la Fine lavori/certificato di collaudo finale relativamente alle ultime pratiche edilizie, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con gli uffici tecnici preposti) dovrà provvedere a proprie cure e spese alla presentazione di Fine Lavori tardiva (non onerosa) con, se necessaria e/o richiesta presentazione di Agibilità tardiva ai sensi Art. 24 TU. (con gli eventuali adempimenti e le formalità necessarie relativi al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo)

Per tutto quanto sopra, i cui costi ed oneri sono difficilmente quantificabili in questa sede, la scrivente ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 1%."

-PROVENIENZA: i beni pignorati sopra indicati pervennero a favore di *OMISSIS* in forza di atto di vendita a rogito Dott. Tommaso Fiamingo, Notaio in Desio, in data 03/12/2021 rep. n. 5559 raccolta n. 4940, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 21/12/2021 r.g. n. 182103 r.p. n. 124258.

Dalla perizia di stima risulta:

"detto atto segue il preliminare di compravendita trascritto il 25/05/2021 - Registro Particolare 50755 Registro Generale 74344 Pubblico ufficiale Fiamingo Tommaso Repertorio 4427/3908 del 17/05/2021.

Al quadro D della nota di trascrizione risulta quanto segue:

"le parti hanno dichiarato di essere edotte del contenuto dell'atto di compravendita autenticato dal Notaio Marco Reschigna di Milano in data 8 febbraio 1985 n. 263883 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano in data 28 febbraio 1985 al n. 15099 serie 2, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio Circostrizione di Milano 2 in data 8 marzo 1985 con nota n. 13354/10362, con particolare riferimento alle convenzioni stipulate con il Comune

di Pessano con Bornago di cui all'atto ricevuto dal Notaio Marco Reschigna di Milano in data 22 luglio 1980 n. 251976/14751 di repertorio, registrato a Milano - atti pubblici in data 5 agosto 1980 al n. 19559 serie H e trascritto nei registri immobiliari di Milano il 5 agosto 1980 ai nn. 47353/38651 e di cui all'atto autenticato dal medesimo Notaio in data 13 giugno 1983 rep. n. 259263, registrato a Milano 15 giugno 1983 al n. 14433 e trascritto a Milano il 24 giugno 1983 ai nn. 38236/30652."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

-STATO OCCUPATIVO: le unità immobiliari risultano giuridicamente libere, in quanto locate con contratto non opponibile alla procedura. E' stato emesso ordine di liberazione.

E stato stipulato un contratto di locazione ad uso commerciale del 01.09.2023 registrato in data 07.09.2023, e quindi successivo alla trascrizione del pignoramento, avente ad oggetto il capannone identificato al foglio 8, particella 322, stipulato da *omissis* con la società debitrice, con decorrenza dal 01.09.2023 al 31.08.2029, canone di locazione euro 96.000,00 annui, da pagarsi in 12 rate mensili consecutive anticipate di euro 8000,00 cadauna entro il giorno 5 di ogni mese, con previsione che, a fronte di alcun interventi da eseguire, per i primi due anni il canone di locazione è pari ad euro 60.000,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 5000,00 entro il giorno 5 di ogni mese, oltre oneri accessori.

-ALTRE INFORMAZIONI: dalla perizia di stima risulta inoltre:

1) **"servitù di metanodotto"**

"Con atto in autentica Notaio Marco Reschigna in data 8 febbraio 1985 n. 263883 di repertorio, trascritto a Milano 2 il giorno 8 marzo 1985 ai numeri 13354/10362, la società "OMISSIS" (n.d.r. dante causa della debitrice esecutata) ha acquistato dalla società "OMISSIS" i beni in oggetto allora identificati al foglio 8 mapp. 35, mapp. 352, mapp. 357, mapp. 360 (già 330 sub. b), mapp. 322 (già 322 sub .a), mapp. 323 (già 323 sub.a), mapp. 329 (già 329 sub. a) di ett. 0.04.00. Il tutto poi confluito nell'attuale mappale 322 con variazione del 18/12/1998 in atti dal 24/12/1998.

Dal quadro D della nota di trascrizione si riporta quanto segue: "la società acquirente si dichiara edotta ed informata: che il terreno su cui sorge il capannone è attraversato da metanodotto e lo stesso è asservito per una zona di rispetto di metri lineari quaranta a partire dall'asse della conduttura. In detta zona di rispetto non potranno essere costruiti manufatti di nessun genere come pure fognature e canalizzazioni chiuse e non potranno essere costruite pavimentazioni che impermeabilizzino il terreno."

2) **"atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso"**

Convenzioni per lottizzazione industriale "Bornago Sud-Est" stipulate con il Comune di Pessano con Bornago dai lottizzanti come segue:

-Convenzione in data 22.07.1980 rep. 251976/14751 notaio Marco Reschigna, trascritta a Milano 2 in data 05.08.1980 ai nn. 47353/38651.

-Convenzione in data 13.06.1983 rep. 259263 notaio Marco Reschigna, trascritta a Milano 2 in data 24.06.1983 ai nn. 38236/30652.

Note: con dette convenzioni, vengono individuati, tra le altre cose, per le urbanizzazioni secondarie (strade secondarie, parcheggi, ecc.), alcuni terreni, tra i quali, di proprietà, il mappale 329 di ett. 0.13.60.

Detto mappale è stato successivamente frazionato, una porzione fu ceduta dal Comune in permuta e acquistata dai precedenti vari danti causa l'esecutata. Tuttavia, due piccole porzioni (frazionate dall'originario mapp. 329) della strada a parcheggi – proseguimento di via Aldo Moro (da cui si accede sia al Lotto 001 che al Lotto 002 della presente), nello specifico i mappali 359 di are 4 ca 00 (derivante dal 329) e 363 di are 0 ca 80 (derivante dal 353 a sua volta derivante dal 329), risultano in visura terreni tuttora intestati agli originari lottizzanti, mentre tutte le altre porzioni di mappali rappresentanti la strada con parcheggi risultano correttamente volturati a favore del Comune di Pessano con Bornago.

Da ispezioni ipocatastali effettuate dalla scrivente non parrebbero esserci atti trascritti al riguardo; pertanto, gli eventuali futuri aggiudicatari potrebbero in futuro essere chiamati a cedere formalmente (qualora non si tratti solo di disallineamento catastale e volture mancanti) dette piccole porzioni di strada. La scrivente consiglia al riguardo, eventuale approfondimento con gli uffici tecnici/urbanistici preposti del Comune.

Detta area – strada con parcheggi - è azionata da vigente PGT in aree adibite a servizi ed impianti tecnologico – Aree destinate a servizi esistenti e di progetto.

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore arch. Barbara Marchesi; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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), 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.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: *"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"*.

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 poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

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.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

È stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile. A tal fine gli interessati sono invitati a fare **richiesta di visita al custode esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche** e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzia immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del

documento di 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.

* * *

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che 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 saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti internet: www.entietribunali.it; www.aste.immobiliare.it; www.venditepubblichenotarili.notariato.it; www.immobiliare.it, www.avvisinotarili.notariato.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it ;
- pubblicazione sui quotidiani Repubblica Milano e Metro Milano;
- pubblicazione sui siti internet: www.trovocasa.corriere.it; www.trovoaste.it; www.legalmente.net e sui quotidiani Corriere Lombardia e Leggo;
- mediante affissione di un cartello "VENDESI".

* * *

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano Via Ippodromo n. 7 - tel. 02.26113336; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 28.05.2024

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

