

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

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

promossa da:

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

contro

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

**AVVISO DI VENDITA**  
**(offerta in busta chiusa)**  
**(12° esperimento di vendita)**

Il professionista delegato Dott.ssa Simona Guadagno con studio in Milano, Via Turati n.29

- vista le ordinanze di delega del G.E. Dott. Sergio Rossetti del 6 febbraio 2014, 17 aprile 2014 e successiva modifica in data 10 luglio 2014;
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi del 18 aprile 2018;
- visto il provvedimento del G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi del 10 luglio 2023;
- visto il provvedimento del G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi del 9 luglio 2024;
- visti gli articoli 591*bis* e 570 c.p.c.;

**AVVISA**

che è stata fissata presso il mio studio di Milano, Via Turati n.29 **il giorno 28 (ventotto) Ottobre 2024 alle ore 09.30 la vendita senza incanto** dell'immobile - descritto in calce - nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova e meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto Architetto Alessandra Cavallo del 9 aprile 2018, alla quale espressamente si rinvia.

**Modalità di presentazione e condizioni delle offerte**

- la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- la descrizione, il prezzo base d'asta e l'orario della vendita sono i seguenti:

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

**In Comune di Dairago (MI):**

- terreno sito in via del Carroccio, angolo strada della Corriva di circa mq 2.980,00.

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

**Comune di Dairago, Foglio 4, Mappale 53**, natura bosco alto, classe U, superficie catastale ettari 00, are 29, centiare 80, **R.D.€. 7,70, R.A.€. 0,92.**

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 53, via del Carroccio, mappale 320, mappale 329, mappale 127, 128, 129, 385, 410, 89.

- terreno sito in via del Carroccio, angolo strada della Corriva di circa mq 25.016,00.

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

**Comune di Dairago, Foglio 4, Mappale 320**, natura seminativo, classe 1, superficie catastale ettari 02, are 50, centiare 16, **R.D.€. 161,50, R.A.€. 155,04.**

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario:

strada della Corriva, via del Carroccio, mappale 320, mappale 89.

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

**Asta alle ore 09.30**

• **PREZZO BASE D'ASTA: € 248.386,69**

- **OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA (€ 186.290,01)**
- **CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00**

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

Notaio Simona Guadagno, Via Turati n.29 – 20121 Milano

dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 e dalle ore 14,30 alle ore 18,00, esclusi i giorni di sabato ed i giorni festivi ed **entro le ore 12.30 del giorno 25 (venticinque)9 ottobre 2024 a pena di inefficacia dell'offerta;**

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

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

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

- se l'istanza è presentata da persona fisica:

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

- se l'istanza è presentata da persona giuridica:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**In data 8 aprile 2024 alle ore 09.30, presso lo studio del professionista delegato, in Milano, Via Turati n.29**, davanti agli offerenti, al creditore procedente ai sensi dell'articolo 572, 3° comma c.p.c., ed ai creditori iscritti eventualmente presenti, **si svolgerà la riunione per la vendita senza incanto**, secondo le modalità di cui all'art. 570 c.p.c. e seguenti ed indicate nelle ordinanze del G.E. previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte, sulla base dei seguenti principi:

- **saranno ritenute inefficaci:**

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte non accompagnate dalla presentazione della cauzione secondo la modalità sopra indicata;

**Si precisa che, in forza del provvedimento emesso dal Giudice in data 10.07.2023, saranno considerate valide le offerte anche inferiori di 1/4 rispetto al prezzo così come sopra determinato**

#### **PRECISAZIONI:**

**1) in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

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

**2) in caso di pluralità di offerte:**

- si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

- in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

- se la vendita risulterà deserta si procederà con successivo avviso di vendita in busta chiusa, previa riduzione di 1/5 del prezzo base (offerta minima pari al 75% del prezzo base così come ridotto), salvo diversa indicazione del Giudice delle Esecuzioni;

- all'acquirente potrà essere eventualmente concordata l'assunzione del debito secondo la previsione dell'articolo 508 c.p.c..

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

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

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

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

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

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

#### **ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**

- successione in morte di [... indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, co. 9], giusta denuncia di successione n. 23 Vol. 231, registrata presso l'ufficio di Magenta in data 19 gennaio 1959;

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

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA E SERVITU'**

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

##### COMUNE DI DAIRAGO

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

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

*- foglio 4, particella 53, bosco alto, classe U, superficie mq 2.980,*

*- foglio 4, particella 320, seminativo, classe 1, superficie mq 25.016;*

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

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

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

*Comune di Dairago – scheda dettaglio ATU 04*

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

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

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

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

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

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

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

Il Professionista Delegato avvisa altresì che tutte le attività ex articolo 571 e seguenti c.p.c. saranno compiute da quest'ultimo presso il proprio studio in Milano, Via Turati n.29 ove gli interessati potranno acquisire ogni informazione utile, anche ai sensi dell'articolo 570 c.p.c. ultimo capoverso.

\*\*\*\*\*

Notaio Simona Guadagno, con studio in Milano, Via Turati n.29

**Telefono: 02.637889901**

**Indirizzo posta elettronica: [guadagno.astegiudiziarie@sng.it](mailto:guadagno.astegiudiziarie@sng.it)**

**Milano, 26 luglio 2024**

**Il professionista delegato**

**Dott.ssa Simona Guadagno Notaio**