

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott.ssa Silvia Vaghi
Procedura esecutiva n. 269 / 2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(offerte in busta chiusa)

Il Professionista delegato alla vendita Avv. Paola Murru, nominata nella esecuzione immobiliare **n. 269 / 2021 R.G.E.**,

- vista l'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. in data 24.02.2023 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto degli immobili pignorati sotto descritti, in modalità analogica;
- visto il provvedimento emesso il 2.10.2024 con il quale il G.E. ha dichiarato decaduto l'aggiudicatario dalla (terza) vendita del 7.05.2024;
- visto il provvedimento 2.10.2024 notificato all'aggiudicatario decaduto l'8.10.2024;
- visto il provvedimento del 26.11.2024 con cui il G.E. ha disposto "*che il professionista delegato prosegua con le operazioni di vendita al medesimo prezzo base d'asta dell'ultimo esperimento, integrando l'avviso di vendita con le seguenti segnalazioni:*
- *decreto di sequestro preventivo del GIP del 2.8.2024 e ordinanza del 5.11.2024 con cui è stato disposto il sequestro per i reati di cui all'art. 256, commi 1 e 2 d. lgs 152/2206 sul foglio 32, particelle 32, 24, 23 e 75 (sequestro che ove trascritto non potrà essere cancellato dal GE);*
- *ordinanza dirigenziale del comune di Limbiate n. 101 del 30.10.2024 con cui è stata ordinata la rimozione dei materiali, con caratterizzazione dei rifiuti e ripristino dello stato dei luoghi*";
- visto il nuovo fondo spese versato dal creditore procedente il 3.01.2025;
- visti gli artt. 591 bis e 570 e seguenti c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **22 MAGGIO 2025 alle ORE 10,00** nello Studio in Milano, Via Cerva n.1, è fissata la prossima **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati sotto descritti alle seguenti condizioni:

- La vendita ha luogo in un unico lotto.
- Prezzo base: **Euro 896.000,00 (ottocentonovantaseimila/00)**
- Offerta minima: **Euro 672.000,00 (seicentoseptantaduemila/00)** pari al 75% del prezzo base.
Sono considerate valide le offerte inferiori fino ad un quarto ($\frac{1}{4}$) del prezzo base.
- Rilanci minimi in aumento: **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)** sull'offerta più alta in caso di gara all'esito della presentazione di una pluralità di offerte.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di LIMBIATE (MB), con accesso principale da VIA DEL LAGHETTO n. 31, piena proprietà di complesso immobiliare costituito da terreni destinati a parco dei divertimenti e riserva naturale, con sovrastanti vari fabbricati ad uso bar, ristoranti, chioschi per la ristorazione, piccola chiesa, servizi ed accessori, di vecchia costruzione e in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, comprendente anche un laghetto artificiale per la pesca sportiva, il tutto facente parte del più ampio comprensorio denominato “Parco Regionale delle Groane”, istituito nel 1976 e vincolato ai sensi delle legge regionali Regione Lombardia n. 51/1975 e n. 31/1976, gestito dal Consorzio Parco delle Groane costituito tra il Comune di Milano, la Provincia di Milano e sedici altri Comuni lombardi per la gestione dell’area protetta regionale.

Il tutto è censito al catasto fabbricati e terreni del detto comune di Limbiate come segue:

In catasto fabbricati:

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>subalterno</i>	<i>descrizione</i>
32	25		Via del Laghetto, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 54, superficie catastale totale mq. 249, rendita Euro 1.165,75
32	114		Via del Laghetto, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 55, superficie catastale totale mq. 57, rendita Euro 1.187,33
32	115		Via del Laghetto, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 60, superficie catastale totale mq. 67, rendita Euro 1.295,27
32	117	1	Via del Laghetto, piano T-S1, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 102, superficie catastale totale mq. 119, rendita Euro 1.891,16
32	117	2	Via del Laghetto, piano T, categoria C/7, classe 4, consistenza mq. 158, superficie catastale totale mq. 158, rendita Euro 81,60
32	118		Via del Laghetto, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 8, superficie catastale totale mq. 11, rendita Euro 201,21
32	119		Via del Laghetto, piano T, categoria E/7
32	120	701	Via del Laghetto n. SC, piano S1-T-1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 449, rendita Euro 7.142,18
32	121		Via del Laghetto, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 43, superficie catastale totale mq. 42, rendita Euro 88,83

32	122		Via del Laghetto, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 366, superficie catastale totale mq. 402, rendita Euro 4.990,21
32	123		Via del Laghetto, piano T-S1 (non sono presenti in catasto ulteriori dati di categoria, classe, consistenza, superficie e rendita catastale; il bene non è graffiato con la particella 122 diversamente da quanto indicato nel titolo di provenienza costituito dal verbale di delibera di assemblea soci per l'aumento di capitale mediante conferimento in natura a rogito del dott. Franco Soli, Notaio in Modena, n. 34899/10971 di rep. in data 20.12.2007, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 10.01.2008 ai nn. 3852/2261).
32	150	1	Via del Laghetto n. SC, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 146, rendita Euro € 2.322,40
32	151	1	Via del Laghetto n. 8, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 77, rendita Euro € 202,81

In catasto terreni:

foglio	mappale	qualità - classe	superficie - reddito
24	39	bosco misto - 1	Ha 00.39.60 RD. 8,18 RA. 1,23
32	3	bosco ceduo - 2	Ha 00.44.50 RD. 9,19, RA. 1,38
32	4	bosco ceduo - 3	Ha 00.94.20 RD. 19,46, RA. 2,92
32	5	bosco ceduo - 2	Ha 00.32.40 RD. 6,69, RA. 1,00
32	6	seminativo - 2	Ha 00.95.50 RD. 46,86, RA. 44,39
32	7	bosco misto - 1	Ha 01.20.90 RD. 24,98, RA. 3,75
32	8		ente urbano, Ha 00.47.70 (attualmente censito al foglio 32 , mappale 115 , cat. C/1)
32	9	bosco ceduo - 2	Ha 00.49.70 RD. 10,27, RA. 1,54
32	12	incolt. prod. - 1	Ha 00.16.80 RD. 0,52 RA. 0,17
32	13	incolt. prod. - 1	Ha 00.33.60 RD. 1,04 RA. 0,35
32	14	incolt. prod. - 1	Ha 00.34.10 RD. 1,06 RA. 0,35
32	16	incolt. prod. - 1	Ha 00.17.70 RD. 0,55 RA. 0,18
32	17		soppresso, attualmente censito al foglio 32 , mappale 142 , incolt. prod., cl. 1, Ha 01.81.00 RD. 5,61 RA. 1,87 – mappale 144 , incolt. prod., cl. 1 di Ha 00.77.88 RD. 2,41 RA. 0,80
32	18	incolt. prod. - 1	Ha 01.03.20 RD. 3,20 RA. 1,07
32	19	bosco ceduo - 2	Ha 02.22.00 RD. 45,86 RA. 6,88
32	21	incolt. prod. - 1	Ha 00.69.90 RD. 2,17 RA. 0,72
32	23		Ha 00.29.10 ente urbano (attualmente censito al catasto fabbricati al foglio 32 , mappale 114 , cat. C/1)
32	24	bosco ceduo - 2	Ha 00.95.30 RD. 19,69 RA. 2,95
32	26	incolt. prod. - 2	Ha 03.63.50 RD. 11,26 RA. 3,75

32	27	bosco ceduo - 2	Ha 00.29.60 RD. 6,11 RA. 0,92
32	28	bosco ceduo - 2	Ha 00.45.90 RD. 9,48 RA. 1,42
32	29	seminativo - 2	Ha 00.15.60 RD. 7,65 RA. 7,25
32	30	seminativo - 2	Ha 00.34.20 RD. 16,78 RA. 15,90
32	31	incolt. prod. - 1	Ha 00.37.00 RD. 1,15 RA. 0,38
32	32	bosco ceduo - 2	Ha 00.28.40 RD. 5,87 RA. 0,88
32	33	incolt. prod. - 2	Ha 01.04.50 RD. 3,24 RA. 1,08
32	36	incolt. prod. - 1	Ha 00.05.60 RD. 0,17 RA. 0,06
32	39	soppresso, attualmente censito al foglio 32 mappale 145 , incol. prod., cl. 1, Ha 01.19.89 RD 3,72 RA. 1,24)	
32	41	incolt. prod. - 1	Ha 00.30.00 RD. 0,93 RA. 0,31
32	42	incolt. prod. - 1	Ha 01.86.75 RD. 5,79 RA. 1,93
32	43	incolt. prod. - 1	Ha 00.08.80 RD. 0,27 RA. 0,09
32	49	incolt. prod. - 1	Ha 00.03.80 RD. 0,12 RA. 0,04
32	55	incolt. prod. - 1	Ha 00.03.30 RD. 0,10 RA. 0,03
32	56	incolt. prod. - 1	Ha 00.05.10 RD. 0,16 RA. 0,05
32	57	incolt. prod. - 1	Ha 00.01.30 RD. 0,04 RA. 0,01
32	60	incolt. prod. - 1	Ha 00.00.40 RD. 0,01 RA. 0,01
32	62	incolt. prod. - 1	Ha 00.24.20 RD. 0,75 RA. 0,25
32	64	incolt. prod. - 1	Ha 00.07.40 RD. 2,18 RA. 0,73
32	65	bosco ceduo - 3	Ha 00.29.40 RD. 6,07 RA. 0,91
32	66	bosco ceduo - 2	Ha 00.18.40 RD. 3,80 RA. 0,57
32	67	bosco ceduo - 2	Ha 00.21.80 RD. 4,50 RA. 0,68
32	68	bosco ceduo - 2	Ha 00.00.20 RD. 0,04 RA. 0,01
32	69	incolt. prod. - 2	Ha 00.02.55 RD. 0,08 RA. 0,03
32	70	incolt. prod. - 2	Ha 01.01.00 RD. 3,13 RA. 1,04
32	71	incolt. prod. - 2	Ha 00.00.05 RD. 0,01 RA. 0,01
32	72	bosco ceduo - 2	Ha 00.03.40 RD. 0,70 RA. 0,11
32	73	bosco ceduo - 2	Ha 00.00.60 RD. 0,12 RA. 0,02
32	74	incolt. prod. - 1	Ha 00.59.00 RD. 1,83 RA. 0,61
32	75	incolt. prod. - 1	Ha 01.50.00 RD. 4,65 RA. 1,55
32	76	incolt. prod. - 1	Ha 00.03.20 RD. 0,10 RA. 0,03
32	77	incolt. prod. - 1	Ha 00.89.20 RD. 2,76 RA. 0,92
32	78	incolt. prod. - 1	Ha 00.21.90 RD. 0,68 RA. 0,23
32	79	incolt. prod. - 1	Ha 00.59.60 RD. 1,85 RA. 0,62
32	80	incolt. prod. - 1	Ha 00.00.30 RD. 0,01 RA. 0,01
32	81	incolt. prod. - 1	Ha 00.39.40 RD. 1,22 RA. 0,41
32	82	incolt. prod. - 1	Ha 00.04.00 RD. 0,12 RA. 0,04
32	83	incolt. prod. - 1	Ha 00.01.60 RD. 0,05 RA. 0,02
32	84	incolt. prod. - 1	Ha 00.05.00 RD. 0,15 RA. 0,05
32	85	bosco ceduo - 2	Ha 00.36.80 RD. 7,60 RA. 1,14
32	86	incolt. prod. - 1	Ha 00.08.00 RD. 0,25 RA. 0,08

32	87	incolt. prod. - 1	Ha 00.12.50 RD. 0,39 RA. 0,13
32	88	incolt. prod. - 1	Ha 00.07.70 RD. 0,24 RA. 0,08
32	89	f.u. d'accert.	Ha 00.05.10, attualmente privo di rendita
32	94	bosco ceduo - 1	Ha 00.00.15 RD. 0,03 RA. 0,01
32	96	seminativo - 2	Ha 00.01.30 RD. 0,64 RA. 0,60
32	97		soppresso, attualmente censito al foglio 32 mappale 147, incolt. prod., cl. 1, Ha 00.17.30 RD. 0,54 RA 0,18 - mappale 149, incolt. prod., cl. 1, Ha 00.36.00 RD. 1,12 RA. 0,37)
32	98	incolt. prod. - 1	Ha 00.04.80 RD. 0,15 RA. 0,05
32	101		soppresso e ora censito al foglio 32 mappale 140, bosco ceduo, cl. 2, Ha 00.20.80 RD. 4,30 RA 0,64
32	103	incolt. prod. - 1	Ha 00.60.87 RD. 1,87 RA. 0,62
40	55	bosco ceduo - 2	Ha 00.49.30 RD. 10,18 RA. 1,53
40	58	bosco ceduo - 2	Ha 00.44.00 RD. 9,09 RA. 1,36
40	59	incolt. prod. - 1	Ha 00.01.70 RD. 0,05 RA. 0,02
40	60	incolt. prod. - 1	Ha 00.00.30 RD. 0,01 RA. 0,01

Coerenze in un solo corpo (da nord in senso orario): a nord mappali 35 e 56 del foglio 24; a est Torrente Lombra; a sud mappali 14, 6, 19, 56, 57 del foglio 40; a ovest mappali 95, 61, 40, 111, 126, 127, 102, 99, 11, 100, 106, 107, 38 del foglio 32.

* * *

Precisazioni ai fini della migliore identificazione dell'immobile

In ottemperanza al provvedimento del G.E. in data 26.11.2024, si evidenzia che sulle unità immobiliari censite nel catasto terreni al foglio 32, particelle 32, 24, 23 e 75 è pendente un decreto di sequestro preventivo disposto dal Giudice per le Indagini Preliminari presso il Tribunale di Milano in data 02.08.2024, e ridotto con successiva ordinanza del 05.11.2024, per i reati di cui all'art. 256, commi 1 e 2 D.Lgs. n. 152/2206 (sequestro che ove trascritto nei competenti Registri Immobiliari su ordine dell'Autorità giudiziaria penale non potrà essere cancellato dal G.E.).

Inoltre, si informa che è stata emessa dal Comune di Limbiate un'Ordinanza dirigenziale n. 101 del 30.10.2024 con cui è stata ordinata alla società affittuaria (v. più avanti al punto 12) la rimozione dei materiali, con caratterizzazione dei rifiuti e ripristino dello stato dei luoghi; il procedimento è tuttora in corso.

Lo stato occupativo del compendio immobiliare

Si rinvia al punto 12) del presente avviso ed alla perizia dell'esperto estimatore Arch. Vincenzo Roberto Aprile in data 14.09.2022.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Con riserva di acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica da allegare al decreto di trasferimento, si segnala che con nota protocollo n. 0007398/2025 del 17/02/2025 il Comune di Limbiate, Servizio Urbanistica Edilizia Privata, ha comunicato che non sono

intervenute successive modifiche urbanistiche rispetto al Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0030763/2023 in data 29.03.2023, che prevede quanto segue:

“l'area censita al catasto al Fg.24 particella n.39, Fg.32 particelle n.3,4,5,6,7,8,9,12,13,14,16,17,18,19,21,23,24,26,27,28,29,30,31,32,33,36,39,41,42,43,49, 55,56,57,60,62,64, 65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87, 88,89,94,96,97,98,101,103, Fg.40 particelle n.55,58,59,60 nel Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera C.C n. 33 del 29/07/2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 38 del 22/09/2021, ha la destinazione sotto riportata:

Documento di Piano: area non interessata.

Studio Geologico: Classe di vulnerabilità: media; Zona sismica: zona Z4C; Classe di fattibilità: in parte classe 4 fattibilità con gravi limitazioni (Fg.32 particelle n.19,42,9,30,29,4,65,3) in parte classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (Fg.32 particelle n.19,26,42,89,49,55,56,57,60,6,4,65,3), in parte in classe 2 con modeste limitazioni (parte restante)

Piano dei Servizi: area non interessata

Piano delle Regole: In Parco delle Groane art.18 delle disposizioni attuative (a sua volta nel PTC del parco, in zona di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico art. 29 del PTC del parco per le aree di cui al Fg.24 particella n.39, Fg. 40 particella n.55,59,60 e parte 58; in area città satellite – protocollo d'intesa stipulato il 10/10/2009 artt. 29 e 37.3.1 del PTC del parco, per le aree di cui al Fg.32 particelle n.3,4,5,6,7,8,9,12,13,14,16,17,18,19,21,23,24,26,27,28,29,30,31,32,33,36,39,41,42,43,49, 55,56,57,60,62,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87, 88,89,94,96,97,98,101,103 e Fg.40 parte particella n.58).

Successivamente al sopra citato protocollo d'intesa è stata stipulata convenzione urbanistica che regola i rapporti fra Comune di Limbiate, Ente Parco Groane e società (esecutata) - Dott. Faustino Colianni stipulata in data 11/02/2020 (rep.10891/7173).

VINCOLI: * fascia di rispetto fiumi – torrenti e relative sponde (150 m) art.46 disposizioni attuative piano delle regole; ** Area soggetta a vincolo idrogeologico”.

Le conclusioni del perito estimatore e dei suoi ausiliari

Nel rispetto di quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita in data 24.02.2023 al fine di evidenziare le “circostanze, sottoposte al contraddittorio delle parti nell'udienza fissata per deliberare l'istanza di vendita (cfr. verbale d'udienza del 21.2.2023), oltre che considerate nella stima dei beni” si riportano di seguito taluni passi del verbale d'udienza del 21.02.2023 e dell'ordinanza di vendita 24.02.2023; in ogni caso gli interessati sono tenuti a prendere integrale visione dei due citati provvedimenti e della perizia di stima redatta dall'arch. Vincenzo Roberto Aprile e delle relazioni redatte dagli ausiliari nominati dal G.E., “in particolare, dal geom. Andrea Guzzi con riferimento ai c.d. sconfinamenti, dall'ing. Giuliano Bujatti, con riferimento alle problematiche strutturali degli immobili accatastati dell'ex luna park, e dal dott. Angelo Luridiana, geologo, con riferimento a possibili problematiche di cedimento del terreno su cui insiste il ristorante sul laghetto”.

Le precisazioni dell'esperto estimatore Arch. Vincenzo Roberto Aprile

L'esperto estimatore ha evidenziato di avere censito globalmente *“65 strutture, elementi ed edifici che costituivano il luna park, tutti descritti nella relazione. Tuttavia solo alcuni sono censiti a catasto e posseggono un titolo edilizio”*.

E' stato altresì evidenziato quanto segue:

- *“ancorché i mappali 122 e 123 siano indicati come graffiati nell'atto di provenienza, così non sono a livello catastale”*;

- i mappali 15 e 116 del foglio 32 sono di proprietà di terzi, ma compresi all'interno del compendio immobiliare e confinanti per tutto il loro perimetro con i terreni pignorati.

Al riguardo il G.E. ha rilevato che, trattandosi di fondi interclusi, *“verosimilmente potrebbe essere richiesta dai titolari di questi beni la costituzione di una servitù di passaggio”* (cfr. verbale udienza 21.02.2023).

La problematica degli sconfinamenti – ausiliario Geom. Andrea Natale Guzzi

All'udienza del 21.02.2023 il Geom. Andrea Natale Guzzi, invitato dal G.E. *“ad evidenziare gli esiti delle sue analisi relative agli sconfinamenti, dal momento che molti dei beni pignorati sono stati in parte annessi da soggetti terzi che vi hanno costruito strutture abusive o recinzioni”*, ha rilevato *“di aver visionato la mappa catastale digitale e la mappa d'impianto e di aver effettuati i rilievi, ma detti documenti non consentono di avere degli esatti punti per avere dei confini attendibili. L'unico documento che fotografa i luoghi e che evidenzia una certa corrispondenza con lo stato di fatto dei luoghi rilevati è il rilievo fotoaerogrammetrico”*; ha altresì evidenziato di aver *“estratto mappe catastali anche dei mappali non pignorati dei soggetti terzi che comunque non corrispondono a quanto esiste oggi e che rendono ancora più difficoltoso comprendere l'esatta punto di confine dei mappali. Alcune occupazioni sembrerebbero superare il ventennio. Una parte del mappale è occupato da strada comunale di accesso”*.

Per quanto sopra il G.E. ha disposto che *“alla luce della relazione del geom. Guzzi (allegato 5 della perizia) non appare possibile verificare lo sconfinamento esatto da parte di terzi ed il bene sarà da porre in vendita evidenziando che su dette aree occupate da terzi i terzi potrebbero vantare diritti prevalenti rispetto alla debitrice ovvero all'aggiudicatario (promuovendo a titolo esemplificativo azioni di accertamento di intervenuta usucapione) e che non è possibile esattamente indicare il confine, se non previo esperimento di azioni di regolamento dei confini da parte dell'aggiudicatario, che comunque debbono tenere conto della prolungata situazione di possesso da parte di terzi che hanno annesso parti di terreno e talvolta vi hanno edificato”*.

Le problematiche geologiche del terreno – ausiliario dott. Angelo Luridiana

L'ausiliario geologo dott. Angelo Luridiana, richiamando integralmente la relazione in data 25.02.2022, ha evidenziato *“che la struttura del ristorante del laghetto ha un metro d'acqua nel piano più basso, ma non ci sono evidenze di cedimento della struttura e l'ipotesi più probabile è che vi siano infiltrazioni cagionate dal venir meno dell'impermeabilizzazione.”* (Cfr. verbale udienza 21.02.2023).

Le problematiche strutturali degli edifici – ausiliario Ing. Giuliano Bujatti

All'udienza del 21.02.2023 l'ausiliario Ing. Bujatti ha richiamato integralmente la relazione in data 03.04.2022, rettificata il 20.09.2022, evidenziando *“che vi sono importanti criticità degli edifici accatastati, non essendo stati oggetto di progettazione (fatta eccezione per il ristorante sul laghetto)”* (Cfr. verbale udienza 21.02.2023).

Il valore di stima del compendio immobiliare

Il G.E., preso atto dell'assenso dei creditori alla messa in vendita del bene pignorato, ha ritenuto quanto segue (cfr ordinanza di vendita 24.02.2023):

- *“i costi esposti nelle relazioni dell'ingegnere strutturista e dal geologo per le indagini siano allo stato antieconomic(i) per la procedura e sia sufficiente rendere edotti i potenziali aggiudicatari delle problematiche ivi evidenziate, che sono state considerate nella stima dei beni”* e che *“pertanto, ... non sussistono condizioni ostative alla vendita forzata del compendio pignorato”*;
- *“dalla perizia depositata in atti e dalle relazioni depositate dagli ausiliari nominati, sopra richiamati, emergono innumerevoli problematiche e criticità, tutte considerate nel determinare il valore finale del compendio pignorato (cfr. a conferma verbalizzazione dell'udienza del 21.2.2023 e contenuto della perizia e delle relazioni)”*;
- *“sulla scorta di dette criticità, il prezzo base d'asta è determinato con un consistente abbattimento del valore, considerati i costi che il futuro acquirente dovrà affrontare per abbattere gli edifici esistenti in avanzato stato di degrado (cfr. relazione ingegnere strutturista e geologo) ovvero ripristinarne la funzionalità, mediante integrale ristrutturazione, rimuovere le strutture abbandonate del luna park, abbattere gli edifici non accatastati, effettuare opere di bonifica, laddove si rinvenivano strutture in fibra di amianto (per le problematiche in tal senso si rinvia alla perizia di stima e alle relazioni degli ausiliari)”*; *“nel determinare il valore del compendio sono state altresì considerate dal perito ulteriori circostanze: la sussistenza di fondi interclusi nell'area pignorata, che verosimilmente graveranno i fondi pignorati di servitù di passaggio, la trascrizione di una Convenzione del 11/02/2020 stipulata tra l'Ente Parco Regionale delle Groane, Comune di Limbiate e la società esecutata, comportante dei vincoli legati alla riqualificazione dell'area, l'esistenza di c.d. sconfinamenti (ossia edifici e recinzioni con cui terzi, proprietari di mappali presenti all'interno dell'area in questione, hanno occupato e annesso parte di mappali pignorati), in relazione ai quali non è stato possibile individuare l'esatto confine dei mappali pignorati e la consistenza degli stessi e che impongono al futuro proprietario del compendio pignorato, che volesse rivendicare dette parti di mappali pignorate occupate da terzi, di promuovere azioni giudiziali (a titolo esemplificativo: di regolamento dei confini, di rivendicazione), ma che lo espongono altresì, quale soggetto passivo, ad azioni di accertamento d'intervenuta usucapione laddove i terzi occupanti vantassero un possesso ventennale continuato ed ininterrotto”*.

* * *

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

- 1) **Ogni offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa** (recante, all'esterno, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato e la data e l'ora della vendita) **nello studio del Professionista delegato Avv. Paola Murru in Milano, Via Cerva n. 1, ESCLUSIVAMENTE IL 21 MAGGIO 2025 (GIORNO PRIMA DELLA VENDITA) DALLE ORE 9,30 ALLE ORE 13,00.**
- 2) La dichiarazione di offerta, in bollo dell'importo vigente, dovrà essere sottoscritta dall'offerente con l'indicazione - se persona fisica - dei dati anagrafici (con allegazione di valido documento di identità e codice fiscale), dello stato civile e, ove coniugato, del regime patrimoniale (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); se persona giuridica, dovrà indicarsi denominazione sociale, sede legale e numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale e partita iva, ed allegarsi certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 3) L'offerta di acquisto (in bollo) è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni.
- 4) Nella busta, da presentare chiusa, l'offerente dovrà inserire una cauzione di importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva RGE 269/2021 Trib. Milano".
Si fa avvertenza che la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 6) La partecipazione per procura nella vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma 1 c.p.c.).

Svolgimento della vendita senza incanto

- 7) All'udienza come sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia minore del prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
 - 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

manca 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 subastato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Pagamento del saldo prezzo e del fondo spese di trasferimento

- 8) L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare al Professionista delegato il saldo prezzo, detratta la cauzione già corrisposta, oltre le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, il compenso del Delegato determinato secondo il D.M. n. 227 del 15.10.2015 e gli ulteriori oneri a suo carico mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Procedura Esecutiva RGE 269/2021 Trib. Milano" ovvero mediante due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, del quale si fa riserva di comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie.

Condizioni generali di vendita

- 9) **L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito stimatore Arch. Vincenzo Roberto Aprile depositata il 14.09.2022 e rettificata il 16.02.2023** (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. viene pubblicato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0030763/2023 rilasciato dal Comune di Limbiate in data 29.03.2023, unitamente alla nota protocollo n. 0007398/2025 del 17/02/2025 nella quale il Comune di Limbiate, Servizio Urbanistica Edilizia Privata, ha comunicato che non sono intervenute successive modifiche urbanistiche.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato verrà acquisito ai fini del trasferimento di proprietà del compendio immobiliare in vendita.

Gli interessati potranno inviare al Professionista delegato (a mezzo pec all'indirizzo paola.murru@milano.pecavvocati.it) richiesta di documenti che costituiscono allegati della perizia e che, solo a causa delle eccessive dimensioni di *file*, non sono stati pubblicati.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art.46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n. 47.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente 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.

- 10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese ed a cura della procedura.

Custode giudiziario dell'immobile

- 11) Il **Custode giudiziario** dell'immobile pignorato è l'**Avv. Paola Murru** che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto.

A tale fine questi ultimi sono invitati ad inoltrare con congruo anticipo una richiesta scritta di visita, tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Stato occupativo del bene

- 12) L'immobile viene posto in vendita nel suo stato occupato, stante la **pendenza di un contratto di affitto d'azienda** stipulato con atto n. 33346/10848 di rep. del 28.05.2018 in aut. della dott.ssa Elena Covri, Notaio in Fabbrico (RE), registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Reggio Emilia il 13 giugno 2018 al n. 8760 serie 1T, **opponibile alla procedura esecutiva ed al futuro aggiudicatario in quanto di data certa anteriore al pignoramento.**

Si precisa che l'affittuario non ha mai pagato i canoni di affitto a favore della Procedura.

Infatti, su richiesta concorde dei creditori, il G.E. ha ritenuto che, *“nonostante la morosità della società affittuaria, l'azione diretta a sentire dichiarare la risoluzione del contratto per inadempimento - inadempimento già contestato dalla stessa affittuaria in considerazione delle obbligazioni contrattualmente previste che non impongono esclusivamente un'obbligazione di pagamento -, non appare compatibile con la durata del processo esecutivo e potrebbe essere foriera di costi, stante l'alea del giudizio, senza consentire un significativo vantaggio in termini di recupero di canoni impagati”* (cfr ordinanza di vendita 24.02.2023).

Canone di locazione annuo: Euro 100.000,00 (centomila/00), oltre iva, da corrispondere in quattro rate trimestrali anticipate (ciascuna di Euro 25.000,00, più iva), con aggiornamento automatico Istat nella misura del 100% della variazione in aumento.

Durata del contratto: 8 (otto) anni, con tacito rinnovo per un'analogia durata, salvo disdetta da parte dell'affittuaria con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi rispetto alla data di scadenza.

Si richiama il contenuto integrale del contratto in questione pubblicato, in relazione al quale l'aggiudicatario dichiarerà di aver assunto piena conoscenza e di sostituirsi al proprietario all'esito del trasferimento dell'immobile.

Pubblicità dell'avviso di vendita

- 13) Il presente avviso di vendita - unitamente all'ordinanza del G.E. emessa ex art. 591 bis c.p.c., alla perizia con la planimetria e le fotografie dell'immobile e gli altri allegati (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) - verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito Internet de IlSole24Ore www.astetribunali24.it, nonché su www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito repubblica.it <https://annunci.repubblica.it/>; ed ancora sui quotidiani cartacei La Repubblica, edizione Lombardia, e sul free press Metro Milano.
- Inoltre, verrà affisso un cartello di "vendesi" presso l'immobile, con l'indicazione della descrizione dello stesso e dei recapiti del custode.

* * *

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Si pubblicano i seguenti documenti, con gli omissis dei dati personali, con riserva di inoltrare agli interessati che ne facciano eventuale richiesta (a mezzo pec all'indirizzo paola.murru@milano.pecavvocati.it) gli altri documenti allegati della perizia:

- 1) verbale d'udienza in data 21.02.2023;
- 2) verbale d'udienza del 26.11.2024 + ordinanza di vendita in data 24.02.2023;
- 3) Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato, prot. n. 0030763/2023 in data 29.03.2023 rilasciato dal Comune di Limbiate, unitamente alla nota protocollo n. 0007398/2025 del 17/02/2025 del Comune di Limbiate, Servizio Urbanistica Edilizia Privata;
- 4) perizia di stima Arch. Vincenzo Roberto Aprile in data 14.09.2022 + rettifica 16.02.2023;
- 5) relazione del Geom. Andrea Natale Guzzi in data 08.09.2022 (all. 5 perizia dell'Arch. V.R. Aprile);
- 6) relazione del geologo dott. Angelo Luridiana in data 25.02.2022;
- 7) relazione dell'ingegnere strutturista dott. Ing. Giuliano Bujatti;
- 8) estratti di mappa (parte all. 1 perizia Arch. Vincenzo Roberto Aprile);
- 9) planimetrie edifici (parte all_ 1 e all_ 1 Bis perizia Arch. V. R. Aprile);

- 10) contratto di affitto d'azienda n.33346/10848 di rep. del 28.05.2018 in aut. della dott.ssa Elena Covri, Notaio in Fabbrico (RE);
- 11) convenzione in data 11/02/2020 a rogito del Notaio dott. Faustino Colianni n.10891/7173 di rep., trascritta in Conservatoria Milano 2 in data 18.02.2020 ai nn. 20736/12230 (parte all. 16 perizia dell'Arch. V.R. Aprile);
- 12) fotografie degli interni ed esterni dell'immobile (all. 3 perizia Arch. V.R. Aprile).

* * *

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Per informazioni:

Professionista delegato e Custode giudiziario Avv. Paola Murru

con Studio in Via Cerva n. 1 – 20122 Milano

Tel. 339.7098225 - Fax 02.92853271

E-mail: avv.paolamurru@gmail.com – Pec: paola.murru@milano.pecavvocati.it

Milano, 20 febbraio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Paola Murru