

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

GIUDICE DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

ORIGINALE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **217/2019 R.G.E.** l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Idamaria Chieffo, alle operazioni di vendita degli immobili appresso descritti, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili in un unico lotto:
in Comune di **Melzo (MI)**, area avente accesso dalla **via Galileo Galilei** e via Colombo, con piccolo fabbricato ad uso cabina elettrica in disuso, avente destinazione indicata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Melzo il 7 ottobre 2022 Protocollo n. 32/2022, allegato alla relazione tecnico-estimativa redatta dall'esperto arch. Francesca Bavestrelli, il tutto censito come segue:

-catasto fabbricati:

-foglio **8**, particella **567**, via Amerigo Vespucci snc, piano T, area urbana, consistenza 4.900 mq;

-foglio **8**, particella **568**, via Amerigo Vespucci snc, piano T, area urbana, consistenza 26.050 mq;

-foglio **8**, particella **569**, via Amerigo Vespucci snc, piano T, categoria D/1, rendita Euro 248,00;

-foglio **8**, particella **570**, via Amerigo Vespucci snc, piano T, area urbana, consistenza 945 mq;

-foglio **8**, particella **571**, via Amerigo Vespucci snc, piano T, area urbana, consistenza 45 mq;

-catasto terreni:

-foglio **8**, particella **207**, seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 0, are 04, centiare 00, reddito dominicale Euro 4,19, reddito agrario 4,44;

- foglio **8**, particella **283**, reliquato acque esenti, superficie ha 0, are 00, centiare 25;
- foglio **8**, particella **488**, prato irriguo, classe 1, superficie ha 0, are 00, centiare 90, reddito dominicale Euro 0,87, reddito agrario 0,65;
- foglio **8**, particella **278**, prato irriguo, classe 1, superficie ha 0, are 04, centiare 80, reddito dominicale Euro 4,66, reddito agrario 3,47;
- foglio **8**, particella **279**, prato irriguo, classe 1, superficie ha 0, are 53, centiare 40, reddito dominicale Euro 51,85, reddito agrario 38,61.

Coerenze in un sol corpo (**al cui interno insiste il fabbricato alla particella 27 e relativa area cortilizia alla particella 572 di proprietà di terzi**) da Nord in senso orario, comprese le particelle 27 e particelle 489, 487, 215, 231, 21, 232, 204, 655, 642, 98, 209, 210, 211, 212, 492, 645, 85, 222, 548, 223, 77, 644, 31A, 628, 371, 208, 178, 206, 41, 282, 225, 474, 26, 227 e 189.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'esperto arch. Francesca Bavestrelli.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **giovedì 14 marzo 2024 alle ore 10,00** con collegamento al sito internet "www.astetelematiche.it" gestito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base, ridotto del 20% come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **Euro 3.200.000,00 (tremilioniduecentomila00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di Euro **5.000,00 (cinquemila/00)**.

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

Al fine di visitare l'immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo.

Le offerte da depositare **entro le ore 13,00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara, 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 d’invalidità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia “*offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it*”.

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

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

- i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- 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);**
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- 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 undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'offerente risieda 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*.

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "**Procedura esecutiva n. 217/2019 R.G.E.**", utilizzando il seguente codice **IBAN: IT 86 Q 03267 01600 000100000183** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

b)copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

-in caso di soggetto offerente minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno

c) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

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

-in caso di offerta formulata da più persone,

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

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

f) 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.

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 d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

L'apertura delle buste telematiche avrà luogo giovedì 14 marzo 2024 a partire dalle ore 10,00.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché

gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 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 in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

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

Offerta minima pari ad Euro 2.400.000,00 (duemilioniquattrocentomila/00).

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.;

In caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e 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 l'offerta.

La gara, che si svolgerà in **modalità telematica asincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e **avrà la durata di ventiquattro ore**.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, con il rilancio minimo pari ad **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**.

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.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque 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 a mezzo posta elettronica certificata 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 in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti bonifici bancari a beneficio al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione denominato "*Procedura esecutiva n. 217/2019 R.G.E.*".

L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo del prezzo e delle spese, dovrà consegnare presso lo Studio del professionista delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f).

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, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

Si fa presente che, 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. Il custode giudiziario è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'Ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

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

Gli immobili sopra descritti vengono messi in vendita al *prezzo* come liberi.

In merito all'attuale stato occupativo, si informano gli interessati all'acquisto che l'area oggetto di vendita si trova nella disponibilità della debitrice esecutata.

Si riporta quanto accertato dall'esperto arch. Francesca Bavestrelli nella "integrazione/sostituzione" della relazione tecnico-estimativa: "criticità da segnalare".

Si evidenzia che la possibilità di realizzare il 20% delle quantità edificabili programmate per usi residenziali, benché relativa ad una quota minoritaria delle funzioni ammesse, risulta subordinata alle verifiche di impatto ambientale (con particolare riferimento agli aspetti di impatto acustico) delle trasformazioni e alle necessarie misure di minimizzazione e mitigazione degli eventuali impatti, da definire e concordare con gli Enti funzionali preposti (ARPA e ASL).

Si evidenzia che i tecnici dell'Ufficio urbanistica del Comune di Melzo hanno segnalato che l'amministrazione sta predisponendo variante di Piano che dovrebbe essere pronta entro un anno e mezzo, nell'eventualità i contenuti del Piano (come evidenziati al capitolo 6-7) potrebbero subire variazioni. L'area oggetto di stima è posizionata ad ovest del comune di Melzo e a sud della ferrovia; delimitata verso nord da Via Galileo Galilei, a ovest da Via Vespucci, a sud da Via Colombo e ad est da una zona residenziale. Lato Vespucci sono presenti diversi fabbricati a destinazione prevalentemente industriale.

L'area è recintata e vi si può accedere lato Via Vespucci precorrendo i due tratti stradali perpendicolari alla Via stessa, oppure da Via Galilei dove è ubicato un altro cancello.

Come si può verificare anche dall'immagine sopra rappresentata i terreni a sud e nord dell'area risultano ormai incolti con presenza di cespugli spontanei e vegetazione boschiva e si è rilevata la presenza di dislivelli di quota coperti da vegetazione, mentre nella parte centrale dell'area la vegetazione risulta più rada o assente. All'interno dell'area, durante l'accesso, si è rinvenuta una recinzione con all'interno condotto e valvole gas metano (vedere costituzione servitù nel capitolo 5 dedicato).

Entrando da via Vespucci nella strada trasversale lato sud si accede al fabbricato (opificio) che era destinato a cabina Enel e che attualmente è dismesso.

N.B. Si precisa che le indagini effettuate in fase di sopralluogo sono esclusivamente visive non sono previste indagini strumentali”.

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici, si richiama quanto dichiarato dal predetto esperto nella summenzionata “*integrazione/sostituzione*” della relazione tecnico-estimativa: “

- Costituzione di servitù a favore di SNAM per passaggio di metanodotto, costituita con scrittura privata in autentica Notaio ... del 22.09.1997 rep. 63282....*
- Negli atti di provenienza parte cedente si impegnava alla piena collaborazione con macchine operatrici e personale specializzato, a seguito della mutata destinazione dell'area, alla liberazione dell'area ceduta dalla citata servitù*
- Costituzione di servitù a favore di ENEL per passaggio cavi interrati per la gestione di apparecchiature nella Cabina alla particella 569, costituita con atto Notaio ...del 11.12.1974 rep. 27847....*
- Costituzione di servitù attiva a favore delle particelle 27-28-29-228-20 sub.d (ora 280) e 20 1/3 a carico delle particelle 20 sub. a e 20 sub. b di proprietà -omissis- per il passaggio del binario di raccordo con l'impianto ferroviario già di proprietà di -omissis-, costituita con atto Notaio ... del 26.07.1974 rep. 93057...*
- La Società -omissis- proprietaria delle particelle su indicate rinuncia alla sopra citata servitù puramente e semplicemente e la dichiara estinta per non uso a seguito della mutata destinazione dell'area e del recesso dal detto Consorzio Ferroviario -omissis- con decorrenza 1° gennaio 2008, con atto 21845/12007 del 18.03.2011”.*

In merito alla situazione urbanistica, si richiama quanto accertato dall'arch. Francesca Bavestrelli nella predetta “*integrazione/sostituzione*” della relazione tecnico-estimativa: “*6.1 Situazione urbanistica. La scrivente allega a questa relazione il Certificato di destinazione Urbanistica richiesto prot.37103 del 07.10.2022 a cui si rimanda per tutti i contenuti comprese le classi di fattibilità geologica. (allegato 28_CdU).*

Informazioni relative all'ambito di trasformazione urbana.

Come previsto dal PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 22.04.2009 e successive varianti, le aree oggetto di stima sono parte dell'AMBITO DI TRASFORMAZIONE T1a1 riconfermato dal DDP - art.38 NA PdR, alcune aree con

fascia di rispetto dei principali corsi d'acqua (torrente Molgora ecc.) come evidenziato nel Certificato di destinazione Urbanistica allegato.

Qui di seguito si riportano i contenuti di piano relativi all'Ambito Tla che risulta suddiviso negli ambiti Tla nord e sud (DdP 01. Indirizzi e criteri): l'ambito di interesse è il Tla1 (sud) - Tla-trasformazioni integrate prevalentemente per attività

Si tratta di un unico ambito, denominato -omissis-, destinato dal PRG 2001 ad insediamenti produttivi e attualmente dismesso / sottoutilizzato, che ricomprende anche un'area produttiva a nord di via Galilei (-omissis-), localizzata nella zona industriale della città situata a ovest della strada provinciale 13

1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito delimitato a nord dalla linea ferroviaria, a sud da via Cristoforo Colombo, a ovest (in parte) da via Amerigo Vespucci, a est da una zona residenziale esistente.

Come indicato nel Documento di Inquadramento dei PII (marzo 2006), questo ambito potrà caratterizzarsi come una zona cuscinetto fra la zona residenziale esistente ad est e la zona produttiva vera e propria ad ovest, con la realizzazione di una duna – barriera verde (da ottenersi anche con la rimodulazione del suolo), che separi la zona produttiva e per attività dalla zona residenziale esistente e programmata.

2. Strumento attuativo.

Sa = Programma integrato di intervento.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale.

Regole urbanistiche e ambientali $St = 60.000$ mq.

$It = 0,5$ mq/mq.

$Slp = \max 30.000$ mq.

(più 15% di incentivazione per gli interventi di edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico) $Sp = 30\%$ della St .

Alberi = 60 alberi/ettaro.

Arbusti = 100 arbusti/ettaro.

Funzioni previste:

È previsto il 50% per funzioni produttive ed artigianali (U2.6; U2.7; U2.9; U3.6; U4.1; U4.2; U4.3; U4.4) e il 30% per funzioni a servizio delle attività (U2.1; U2.2; U2.3;

U2.4; U2.5; U2.8; U2.10; U3.2; U3.3; U3.4; U3.5; U3.7; U3.8; U5.1; U5.2; U5.3; U7).

È inoltre ammessa la possibilità di realizzare il 20% delle quantità edificabili programmate per usi residenziali (UI). Tale possibilità, benché relativa ad una quota minoritaria delle funzioni ammesse, risulta subordinata alle verifiche di impatto ambientale (con particolare riferimento agli aspetti di impatto acustico) delle trasformazioni e alle necessarie misure di minimizzazione e mitigazione degli eventuali impatti, da definire e concordare con gli Enti funzionali preposti (ARPA e ASL).

Aree di cessione

Ac = 30% della St

Indicazioni specifiche

Il piano attuativo dovrà promuovere un disegno coerente ed organico delle nuove funzioni, che separi le funzioni residenziali ammesse dalle funzioni produttive e a servizio della produzione, concentrandole in continuità con la fascia residenziale esistente ad est, preferibilmente in prossimità di via Galilei. In particolare la frazione residenziale prevista dovrà essere inserita in fregio all'area residenziale esistente assumendone le medesime caratteristiche ambientali (classificazione acustica), prevedendo adeguata zona filtro di protezione dalle previste diverse funzioni insediabili nell'ambito.

Uno specifico studio di impatto delle trasformazioni dovrà come detto valutare l'ammissibilità delle nuove funzioni residenziali.

Ai sensi dell'art.75 c.2bis e c3 delle Nda del PTCP vigente l'attuazione degli interventi di trasformazione per l'ambito sono da subordinarsi alla verifica, a carico dei proponenti, delle ricadute sul sistema della mobilità. Inoltre, dovrà definirsi un'apposita normativa per la definizione delle eventuali condizioni di subordine temporale qualora sia accertato che la sostenibilità delle previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento delle infrastrutture.

Norme di Attuazione Piano delle Regole: art.38 Ambiti di trasformazione

1. Gli Ambiti di trasformazione, indicati emblematicamente ed esemplificativamente dal Documento di Piano, da attuarsi con i successivi piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed

ambientali degli “Indirizzi normativi” del Documento di Piano. I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un “masterplan” generale esteso all’intero Ambito di trasformazione, di iniziativa pubblica e/o privata, ma comunque fatto proprio dall’Amministrazione Comunale. Nel caso di Masterplan di iniziativa privata, i proponenti dovranno rappresentare almeno il 50% delle proprietà interessate alla trasformazione.

2. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.

3. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso aumentare i carichi urbanistici complessivi previsti per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di Piano (con particolare riferimento all’elaborato degli “Indirizzi normativi”).

4. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico - ambientali), che dovranno essere verificati nell’attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell’attuazione dei singoli interventi. Le destinazioni d’uso principali indicate nel Documento di Piano per la città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni complementari, accessorie o compatibili da concertare con l’Amministrazione comunale, fermo restando il fatto che dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità fra le stesse e quelle principali.

Incontri con responsabile Urbanistica ufficio tecnico di Melzo.

La scrivente nel 2020 durante l’emergenza sanitaria, prima della sospensione della procedura, aveva avuto un incontro in modalità remoto, con la responsabile dell’Urbanistica.

Per verificare eventuali cambiamenti avvenuti nel tempo la scrivente si è nuovamente recata presso l’ufficio urbanistica del comune di Melzo in data 5.10.2022 per un incontro con l’architetto responsabile del settore Urbanistica e qui di seguito riporta

quanto comunicato dal tecnico per chiarire alcuni elementi riguardanti l'ambito di interesse:

il comparto denominato Galilei sud comprende oltre alle proprietà di -omissis- (oggetto di stima) anche le proprietà di -omissis- (foglio 8 - mappali 27-28) pertanto la convenzione relativa al PII dovrà essere sottoscritta da entrambe le proprietà.

Come riportato dai documenti di piano, sopra riportati, l'indice di edificabilità 0,5 viene calcolato in base alla superficie territoriale.

Le destinazioni permesse sono:

residenziale 20%

del restante 80% :50% produttivo e 30% servizi alle attività (commerciale)

30% di aree in cessione da concordare in fase di PII che non possono essere monetizzate e che devono essere all'interno dell'ambito (parcheggi e verde)

Risulta necessario predisporre piano di caratterizzazione e indagini ambientali.

Si evidenzia nuovamente che la residenza è ammessa solamente dopo verifica dello studio di impatto ambientale delle trasformazioni e che i tecnici hanno segnalato alla scrivente che è molto difficile che possa essere ammessa la quantità di residenza prevista perché il comparto risulta poco esteso per le volumetrie previste e le abitazioni risulterebbero troppo vicine ai fabbricati industriali.

Il tecnico ha evidenziato che la verifica di impatto ambientale della residenza progettata nel Piano integrato di intervento presentato dalla proprietà nel 2013 (a seguito di masterplan prot.15270 19.05.2010) ha avuto parere negativo e quindi il progetto non è stato approvato e l'iter si è fermato.

Oneri di urbanizzazione (comunicati dal tecnico in sede di incontro)

-Destinazione Commerciale: urbanizzazione primaria 85€/mq - urbanizzazione secondaria 40€/mq - contributo costo costruzione pari al 10% del totale del computo metrico estimativo del costo di costruzione (stimato in €1.000 mq. dal Comune di Melzo)

-Destinazione produttiva: urbanizzazione primaria 34€/mq - urbanizzazione secondaria 22€/mq - smaltimento rifiuti 10€/mq.

-Destinazione residenziale: urbanizzazione primaria 15€/mq - urbanizzazione secondaria 20€/mq.

Vincoli.

l'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

-vincolo paesaggistico

-vincolo di inedificabilità della Roggia e fascia di rispetto dei principali corsi d'acqua (torrente Molgora).

Si segnala che deve essere verificata anche la classe di fattibilità geologica (tav.9B di piano aggiornata a luglio 2021) - vedere certificato di destinazione urbanistica- che per alcune aree del comparto indica fattibilità con gravi o consistenti limitazioni - aree P2 o aree interessate da alluvione poco frequente.

Per la verifica puntuale dei vincoli e dei contenuti di Piano si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato e alle tavole del PGT.

Variante di piano

Si evidenzia che i tecnici dell'Ufficio urbanistica del Comune di Melzo hanno segnalato che l'amministrazione sta predisponendo variante di Piano che dovrebbe essere pronta entro un anno e mezzo, quindi i contenuti del Piano (come evidenziati al capitolo 6-7) potrebbero subire variazioni future”.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto il professionista delegato o direttamente con i tecnici del Comune di Melzo, prima della vendita, al fine di rendersi edotti in merito all'eventuale variante del PGT.

Si informano gli interessati all'acquisto che potrà essere necessario costituire la servitù di passaggio a favore della proprietà di cui alla particella 27 e relativa area cortilizia alla particella 572 di proprietà di terzi.

Si richiama un estratto del contenuto dell'atto di provenienza Rep. 21845, allegato alla relazione di stima in merito all'eventuale intervento di bonifica (art. 4, pagina 9): *“La Società Cedente si fa carico di tutti gli oneri e spese relativi ad un eventuale intervento di bonifica adeguato alla futura destinazione urbanistica dell'area ad uso commerciale/industriale ed in ogni caso manleva la Società Acquirente da ogni responsabilità in proposito”.*

Riguardo alla certificazione energetica, si fa presente che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio

2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano altresì gli interessati all'acquisto che 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si fa comunque avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "www.entietribunali.it" "www.aste.immobiliare.it", "www.immobiliare.it", "www.legalmente.net", "www.trovoaste.it" "www.trovocasa.corriere.it" , "www.venditepubbliche notarili.notariato.it", www.avvisinotarili.notariato.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it, si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice

dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Inoltre, un estratto dell'avviso sarà pubblicato anche sui quotidiani "*Metro Milano*", "*Repubblica edizione Lombardia*", "*Leggo Milano*" e "*Corriere della Sera edizione Lombardia*".

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

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 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.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano, via Festa Del Perdono 1

Per informazioni:

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

E-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, li 13 dicembre 2023

Il Professionista Delegato
e Custode Giudiziario
Avv. Francesco De Zuani