

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione II Civile

Liquidazione Giudiziale:	Open Technology Experts Srl in Liquidazione
R.G.	n. 488/2024
Giudice Delegato:	Dott.ssa Luisa Vasile
Collegio dei Curatori:	Avv. Diana Burroni Dott. Alberto Molgora Dott. Massimiliano Poppi
Comitato dei Creditori	Ad oggi non costituito
Contributo unificato	Pagato

OGGETTO: VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto Collegio dei Curatori della Liquidazione Giudiziale di Open Technology Experts Srl in Liquidazione (in seguito anche solo "OTE")

PRESENTA ISTANZA

affinché la S.V. voglia autorizzare gli scriventi, anche in conformità al Programma di liquidazione ex art. 213 CCII (in seguito "PdL") – approvato in data 31 dicembre 2024 – , a procedere alla liquidazione del **complesso industriale costituito da quattro edifici produttivi ed un terreno edificabile** e parte a viabilità in Comune di Vignate (MI), Via Giuseppe di Vittorio, n. 18 – 19 – 20 – 21 (in seguito anche "Immobili"), **mediante procedura competitiva telematica asincrona ex art. 216 CCII** avvalendosi di SIVAG S.p.A. e in **n. 5 lotti**, e al prezzo base corrispondente – per il primo tentativo di vendita – al valore di stima indicato per ciascun lotto nella Consulenza Estimativa Giudiziaria rilasciata dal Geom. Luca Mutti (in seguito, anche "Perizia" e "Perito"), e depositata in data 19 marzo 2026 nel fascicolo della procedura, come da tabella seguente, con offerte



minime pari al prezzo base fissato, in deroga a quanto previsto dall'art. 216, comma 7, CCII.

Lotto	Breve descrizione e indirizzo	Identificativo catastale	Stato di occupazione	Prezzo base
Lotto A	Fabbricato Produttivo in Vignate Via Di Vittorio 18	foglio 2, particella 118	Libero	732.726,40 €
Lotto B	Fabbricato Produttivo in Vignate Via Di Vittorio 20	foglio 2, particella 249-1127	Libero	2.060.768,80 €
Lotto C	Fabbricato Produttivo in Vignate Via Di Vittorio 21	foglio 4, particella 362	Libero	2.204.467,60 €
Lotto D	Fabbricato Produttivo in Vignate Via Di Vittorio 19	foglio 4, particella 370-729	Libero	1.259.251,40 €
Lotto E	Terreno edificabile (produttivo) in Vignate Via Di Vittorio foglio 4 part. 647/648/649/595/596/597/598	foglio 4, particella 647-648-649-595-598	Libero	556.790,00 €

Laddove il prospettato tentativo di vendita dovesse rivelarsi privo di positivo esito, ci si permette di richiedere già in questa sede alla S.V. l'autorizzazione a procedere ad ulteriori n. 5 esperimenti d'asta del lotto e o dei lotti rimasti invenduti, secondo prezzi base di volta in volta ribassati del 20%, salvo la necessità di eventuali modifiche che verranno previamente sottoposte alla relativa autorizzazione.

Voglia, inoltre, la S.V. autorizzare gli scriventi a **rinunciare alla liquidazione della residua esigua parte di terreno di proprietà della debitrice adibita a viabilità comunale** (foglio 4 part. 596-597-599-650-651; foglio 2 mappali 910-911)¹, in quanto priva di alcun valore commerciale;

¹ Come meglio precisato a pagina 73 della Perizia che qui di seguito: "... omissis ... Gli immobili risultano attualmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano - Territorio come segue:

- foglio 4, mappale 596, semin irrig. cl. 1, consistenza mq 168, R.D.€ 1,67, R.A.€ 1,87;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 595, 597, 471, 594, 177 ed ancora ragione a mapp.595.

- foglio 4, mappale 597, prato irrig. cl. 1, consistenza mq 62, R.D.€ 0,60, R.A.€ 0,45;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 598, mappale su altro foglio, mappali 596, 595 ed ancora ragione a mapp.598.

- foglio 4, mappale 599, semin irrig. cl. 1, consistenza mq 236, R.D.€ 2,29, R.A.€ 1,71;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 650, 339, 597, 598 ed ancora ragione a mapp.650.

- foglio 4, mappale 650, Cat. F/1, consistenza mq 600, Via Galileo Galilei, n. 39, piano T;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 8, 651, 369, 363, 599, 649, 648, 647 ed ancora ragione al mapp. 8.

- foglio 4, mappale 651, Cat. F/1, consistenza mq 90, Via Galileo Galilei, n. 39, piano T;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 8, 369, 650 ed ancora ragione al mapp. 8.

Il mappale 651 risulta erroneamente intestato dal punto di vista catastale ancora alla Società IGV Group spa in liquidazione. E' stato trascritto atto del 27/07/2023 rep. 218964/37597 a firma Notaio Bossi Roberto in rettifica alla trascrizione del 1/08/23 ai nn. 110354/77763 in quanto per errore materiale è stato indicato il mappale 641 anziché il mappale 651.



PER I SEGUENTI MOTIVI

- come già rappresentato nelle più opportune e differenti sedi, la debitrice risulta proprietaria di imponente ed esteso compendio immobiliare di natura industriale ubicato in Vignate (MI); si tratta, in particolare, di n. 4 fabbricati industriali a destinazione produttiva e di un terreno edificabile;
- come esposto nel PdL alla Sezione 1, l'avvio delle operazioni di vendita del compendio immobiliare è stato subordinato al preventivo realizzo del cospicuo quantitativo di beni mobili giacenti *in loco*, così da consentire di proporre al mercato beni immobili opportunamente liberi da giacenze di qualsivoglia natura;
- all'esito della vendita dei beni mobili, come esposto negli atti depositati nel fascicolo della procedura, la liberazione degli stessi è intervenuta solamente nel secondo semestre del 2025;
- acquisita, quindi, la Perizia del Geom. Mutti lo scorso 19 marzo 2026, si può ora dar corso ad un primo tentativo di vendita;
- il valore complessivo dei n. 5 Immobili di cui alla Perizia del Geom. Mutti ammonta a **complessivi € 6.814.004,20**;
- in linea con la separata valutazione tecnico-peritale operata dal Geom. Mutti, apparirebbe opportuno **vendere separatamente ciascuna unità immobiliare secondo i prezzi base risultanti dalla perizia richiamati in premessa**, in tanto perché al cospetto di immobili industriali dotati di propri autonomi accessi ed allacci alle utenze, in quanto perché, trattandosi di fabbricati con tagli differenti, potrebbero

-Foglio 2, mappale 910, prato irrig. Cl. 1, mq. 244, RD € 2,24, RA € 1,76

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 911 del foglio 2, ragione al mapp. 339 del foglio 4, ragione ai mappali 914, 913, 447 del foglio 2

-Foglio 2, mappale 911, prato irrig. Cl. 1, mq. 364, RD € 0,33, RA € 0,26

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 598 del foglio 4, ragione al mapp. 910 del foglio 2 su due lati ... omissis ...".



figurare maggiori le possibilità di incontrare l'interesse di un quanto più possibile esteso numero di potenziali investitori;

- nel proprio elaborato, il Perito, nell'attribuzione del valore di stima, ha tenuto conto degli oneri concernenti il rischio di bonifica²; più precisamente, nella valutazione specifica per lotti, sono indicate le stime per gli adeguamenti amministrativi e catastali oltre al rischio bonifica, oneri che dovranno essere a carico esclusivo degli aggiudicatari, insieme alle spese di smaltimento;
- la proprietà degli Immobili, una volta aggiudicati, verrà trasferita, con atto Notarile solo a seguito dell'integrale pagamento del prezzo dovuto e dei relativi oneri fiscali;
- a tal fine si segnala che è stato individuato il Dott. Michele Ferrario Hercolani (C.F. F [REDACTED]), Notaio in Milano, che trasmetterà il relativo preventivo, una volta aggiudicato l'Immobile;
- i costi notarili relativi alla stipulazione dell'atto di cessione dei singoli lotti, così come tutte le ulteriori spese relative alla vendita, s'intendono a carico del soggetto aggiudicatario, fatta eccezione per quelle afferenti alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, i quali figurano a carico della procedura;
- si segnala che, salvo diverse determinazioni della S.V. Ill.ma, verrà indicato nelle Condizioni di vendita quale termine per il versamento del prezzo quello di 120 giorni successivi alla intervenuta aggiudicazione;

TENUTO CONTO CHE

(GRAT² Si legge nella Perizia (pag. 10) che nel procedimento per la stima dei fabbricati industriali e produttivi il procedimento prevede altresì l' "... omissis ... Analisi di alcune criticità in tema di valorizzazione dei fabbricati industriali definiti "usati" ed in particolare la natura dei rischi ambientali; nello specifico, per immobili industriali già utilizzati per attività produttive deve essere considerato il potenziale rischio ambientale relativo a contaminazioni del suolo, sottosuolo e falda.

Il riferimento normativo principale è il D.Lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambientale), Parte IV, relativo alla bonifica dei siti contaminati, che disciplina responsabilità, procedure di caratterizzazione e obblighi di messa in sicurezza.

In sede estimativa è prudentiale prevedere: • costi per eventuali indagini ambientali; • possibili costi di bonifica; • una riduzione del valore in assenza di certificazione ambientale ... omissis ...".



- in ragione di quanto sopra rappresentato, gli scriventi riterrebbero opportuno procedere ad un tentativo di **vendita competitiva telematica asincrona** degli Immobili in n. 5 lotti (Lotti A-B-C-D-E), e al prezzo base corrispondente – per il primo tentativo di vendita – al valore di stima indicato per ciascun lotto nella Consulenza Estimativa Giudiziaria rilasciata dal Geom. Luca Mutti e depositata in data 19 marzo 2026 nel fascicolo della procedura, di cui si è *supra* riferito;
- la prospettata vendita competitiva – gestita da SIVAG S.p.A. – andrebbe implementata rispetto delle disposizioni di cui all’art. 216 CCII, sempre previo esperimento di forme pubblicitarie – nello specifico rappresentate pubblicazioni su PVP e sui siti www.sivag.com e www.astagiudiziaria.com (gratuiti per la procedura), che figurano in linea con le previsioni di legge, oltre che conformi con la più recente prassi della Sezione Seconda Civile – Procedure Concorsuali del Tribunale di Milano, con la precisazione che si darà corso alla pubblicazione sul Quotidiano “*La Repubblica*” edizione Lombardia, Free Press “Metro” ed. Milano, e sui siti www.Enti tribunali.it – sito certificato, www.Immobiliare.it – www.annunci.Repubblica.it – siti commerciali, al costo complessivo di € 210,00+IVA/cad. per esperimento, oltre alla Pubblicazione su www.Idealista.it – www.Casa.it – siti commerciali, al costo complessivo di € 110,00+IVA/cad. per esperimento

CONSIDERATO ANCHE CHE

- la debitrice figura altresì proprietaria *in loco* di una parte di **terreni destinati ed utilizzati a viabilità**;
- il Geom. Mutti nell’ambito della propria perizia ha ritenuto del tutto **privi di valore commerciale** gli immobili *de quibus*, in quanto al cospetto di “*beni che non possono essere oggetto di stima in quanto viabilità da trasferire al Comune a seguito di*



compensazione con opere di urbanizzazione a suo tempo realizzate”, ovvero da abbandonare;

- il Comitato dei Creditori non è stato ancora costituito, nonostante le sollecitazioni in tale senso formalizzate ad opera dei sottoscritti.

* * *

Milano, 2 aprile 2026

Con osservanza

Il Collegio dei Curatori

Dott. Alberto Molgora

Dott. Massimiliano Poppi

Avv. Diana Burroni

