



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Crisi d'impresa

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

n. 48/2024

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

SINCRONA

Il Curatore, Dott. Paola Ferraris, con studio in Milano, Via Soresina n. 16

- Vista l'integrazione del Programma di liquidazione approvato in data 8.11.2024
- vista la Circolare del 04.04.2018
- visti gli artt. 216 e segg. CCII.

AVVISA

della vendita delle seguenti unità immobiliare, costituite da:

LOTTO UNICO: QUOTA DI PROPRIETA' DEL 50% di appartamento di 130 mq al secondo piano e QUOTA DI PROPRIETA' DEL 50% box di 19 mq sito in Buccinasco, (MI), Via Eleonora Duse 16, identificati catastalmente: - appartamento: foglio 13, mappale 61, sub. 25, categoria A/2, classe 3, vani 7, rendita 436,41 Euro; - box: foglio 13, mappale 845, sub. 3, categoria C/6, classe 3, 19 mq., rendita 58,88 Euro

Stato: l'unità immobiliare è occupata dal debitore e dalla sua famiglia composta dalla coniuge (comproprietaria al 50% in regime di separazione dei beni) e da un figlio

Prezzo di vendita: euro 100.00,00 - offerte in aumento euro 2.000,00

Data della vendita: 30/01/2025 ore 15.00

Modalità di vendita: vendita telematica sincrona

Le perizia di stima dell'Arch. Paolo Delfino è stata depositata agli atti della procedura.

* * * *

La vendita si terrà con le modalità indicate nelle condizioni generali di vendita competitiva, allegate alla presente e di cui costituiscono parte integrante.

Le unità immobiliari sono meglio descritte nelle perizie a firma dell'esperto Arch. Paolo Delfino che, unitamente agli allegati, devono essere previamente esaminate dall'offerente; ad esse si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica;

Detti documenti sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it. Verrà altresì pubblicato un annuncio sul quotidiano La Repubblica edizione Lombardia e sulla rivista Aste Giudiziarie Edizione Lombardia.

Le condizioni della vendita, le forme di pubblicità, le modalità, il termine di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara, sono regolate dalle condizioni generali di vendita competitiva allegata alla presente, della quale costituiscono parte integrante.

Tutti gli interessati all'acquisto possono presentare richiesta di visita degli immobili posti in vendita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero mediante richiesta scritta a concorsuale.studioferraris@gmail.com.

Per informazioni: telefonare al liquidatore Dott. Paola Maria Ferraris al n. 02.463915 oppure inviare una richiesta alla mail concorsuale.studioferraris@gmail.com.

Milano, 28 novembre 2024

Il Liquidatore

Dott. Paola Ferraris



CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Il Liquidatore segnala che **la gara avverrà con modalità telematica sincrona**, che le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 13.00** del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC come indicato nei paragrafi che seguono.

PARTE GENERALE

- 1) La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura.
- 2) L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi – sulla quota oggetto di cessione - che saranno **cancellate a cura e spese della Procedura** unitamente alla cancellazione della trascrizione del decreto di apertura della Liquidazione Controllata.
- 3) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nell'avviso di vendita.
- 4) Gli **oneri tributari** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**.
- 5) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 10 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente).
- 6) L'immobile è occupato dal comproprietario al 50% e non sarà oggetto di liberazione da parte della Procedura.
- 7) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del liquidatore e con spese a carico dell'aggiudicatario**.
- 8) Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.
- 9) Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Liquidatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto le visite entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il tramite portale delle vendite pubbliche, ovvero mediante richiesta scritta a concorsuale.studioferraris@gmail.com, tel. 02-463915

MODALITA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

ISTRUZIONI (modalità telematica)

L'offerente dovrà preventivamente versare una **cauzione** d'importo pari **ad un decimo (10%) del prezzo offerto** mediante **bonifico** sul conto bancario intestato alla Procedura, indicando nella causale il **numero della procedura e la data fissata per l'esame delle offerte**, come risultanti dall'ordinanza e dall'avviso di vendita. Dovrà nell'offerta essere indicato l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del

RG N 48/2024 LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

BANCA POPOLARE DI SONDRIO

IT34 K056 9601 6130 0001 6010 X95

con la seguente causale: **numero della Procedura, data fissata per l'esame delle offerte**, nonché un "*nome di fantasia*". Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità ed inammissibilità dell'offerta.**

L'offerta di acquisto in modalità telematica può essere presentata, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "*Iscriviti alla vendita*", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta".

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Gli offerenti telematici che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un

ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it .

Il liquidatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarlicirca la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le offerte telematiche di acquisto devono **pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00** del giorno precedente all'esperimento della vendita con le modalità telematiche previste dalla legge e dal gestore.

CONTENUTO DELLA OFFERTA :

- a) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**
- c) **l'indicazione del Lotto** per il quale l'offerta è proposta;
- d) **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario, ai sensi dell'art. 12 lett. M del DM 32 del 2015.
- e) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;
- f) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **10 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 10);
- g) **fotocopia di un documento d'identità dell'offerente**, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: **copia del certificato del registro delle imprese** ovvero di visura estratta dal Registro delle Imprese non anteriore di 30 giorni, **fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta** in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, **copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri**;
- h) **copia della contabile** o della **comunicazione bancaria** relativa al bonifico effettuato;
- i) **dichiarazione** relativa alla **restituzione mediante bonifico della cauzione** al termine della gara

in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito;

j) **copia delle presenti condizioni generali di vendita, siglate in ogni pagina, e sottoscritta per presa visione ed accettazione.**

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza e nelle presenti condizioni generali di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità più sopra indicate (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara), qualora **copia delle presenti condizioni generali di vendita non risultasse allegata all'offerta, siglata in ogni pagina, e sottoscritta per presa visione ed accettazione e, in ogni caso, qualora non risultassero rispettate una o più delle disposizioni previste dal D.M. 32/2015** o dal gestore dell'asta telematica

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un **invito a connettersi** al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Valgono, in ogni caso, le istruzioni di partecipazione rilasciate dal gestore dell'asta telematica, cui l'offerente deve fare riferimento per ogni ulteriore informazione, chiarimento e assistenza.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'ordinanza e nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in **modalità telematica**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **sessanta secondi**.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Qualora non si potesse individuare** un maggior offerente, perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il lotto verrà aggiudicato a favore dell'offerente **che risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso**.

La **gara telematica sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta

valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 1, L.F.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno rispettivamente a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

N.B. Qualora il Portale delle Vendite non sia funzionante nel periodo indicato per l'esperimento dell'asta il responsabile dei servizi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ne darà atto attraverso le modalità tecniche previste dalla legge e l'asta non avrà luogo.

Il Collegio dei Curatori, in tal caso, presenterà istanza al Giudice Delegato al fine di ottenere l'autorizzazione a celebrare l'asta in data successiva, dandone comunicazione agli interessati.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

L'atto notarile sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

L'atto di cessione verrà stipulato avanti notaio designato dall'aggiudicatario, con studio nel distretto di Milano il quale provvederà anche alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni con spese a carico della procedura.

Le competenze dovute al Notaio per la predisposizione dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà sono a carico dell'acquirente.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione, dedotte le spese di bonifico, sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

Il Liquidatore dovrà tempestivamente depositare al Giudice Delegato la richiesta di emissione del mandato per la esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente.

Il Liquidatore dovrà depositare al Giudice Delegato l'informativa sull'esito della vendita.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante **bonifico bancario** sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore a mezzo PEC o FAX o raccomandata. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al **pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. L'importo sarà comunicato dal Liquidatore a mezzo PEC, FAX o raccomandata, sentito previamente il Notaio che redigerà l'atto di trasferimento della proprietà. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "*prima casa*" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà **dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione**.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate (a seguito della **sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo** contenente **l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado** - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e **la delega** - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **TRIBUNALE DI MILANO — LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG 48/2024**

Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto e avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.***e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dell'art. 585 c.p.c., e fatto divieto legale al Conservatore dei **RR.II.** di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario della Procedura, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:

1. a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
2. a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile a mezzo web su almeno un sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2016 e su almeno un sito internet che pubblicizzi vendite immobiliari
3. a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione regionale/nazionale di quotidiani: Corriere della

Sera Edizione Lombardia, Repubblica e sul Free Press Metro;

La pubblicità verrà effettuata sui siti e sui quotidiani almeno **QUARANTACINQUE** giorni prima del termine per il deposito delle offerte, tramite pubblicazione di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie, la quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione "libero" se occupato dal debitore o da terzo non munito di titolo opponibile alla procedura, **indicazione del titolo e della sua scadenza se occupato da terzo in forza di titolo opponibile**, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, **nome e recapito telefonico del Liquidatore, e nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile.**

§§§§§§

Copia delle presenti condizioni, e relativo allegato, dovranno essere allegate all'offerta, siglate in ogni pagina, e sottoscritte per presa visione ed accettazione.

Sul portale www.fallcoaste.it sono reperibili tutte le informazioni necessarie ed è pure possibile scaricare la documentazione rilevante predisposta dal gestore, intendendo tali istruzioni parte integrante delle presenti Condizioni Generali di Vendita.

Per presa visione ed accettazione:
