



## TRIBUNALE DI MILANO

RG/Anno nr: 364/2019

Fallimento nr: 364/2019 G.B. RANIERI

Giudice Delegato: dott. Luca Giani

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA EX ART 107 L.F**

Il sottoscritto Vincenzo Cassaneti con studio in Milano, telefono 0267101037 e fax 0267382975 mail [studiocassaneti@studiocassaneti.it](mailto:studiocassaneti@studiocassaneti.it) Pec procedura f364.2019milano@pecfallimenti.it nominato curatore del fallimento in epigrafe;

### **AVVISA**

Che a decorrere **dal giorno 24 settembre 2024 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 26 settembre 2024 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) dei seguenti lotti:

### **5^ esperimento**

#### **LOTTO 1**

- ❖ **appartamento** a PEDIVIGLIANO Corso Vittorio Emanuele III 18, della superficie commerciale di **192,90** mq di piena proprietà.  
Trattasi di una abitazione sviluppata su due piani (1° e 2) con ingresso indipendente al p.t. da Corso Vittorio Emanuele III n. 18. Completa l'unità immobiliare un locale sottotetto al 3° piano utilizzato come soffitta.
- ❖ **DATI CATASTALI:** foglio 10 particella 36 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 8,5 vani, rendita 377,53 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele III n. 18, piano: T-1-2-3.
- ❖ **negozio** a PEDIVIGLIANO C.so Vittorio Emanuele III 20, della superficie commerciale di 116,60 Mq di piena proprietà.  
Trattasi di un piccolo supermercato posto al piano terra di una palazzina di civile abitazione. l'immobile presenta struttura portante in mattoni pieni con travi in spessore e solai a nervature parallele. Tetto a falde con manto di copertura in tegole. Tettoia sul retro.
- ❖ **DATI CATASTALI:** foglio 10 particella 31-36 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/I, classe U, consistenza 73 mq, rendita 885,98 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele III n. 20, piano: T.
- ❖ **appartamento** a PEDIVIGLIANO Contrada Vitale, della superficie commerciale di **72,00** mq Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso abitativo posto in zona boschiva, a breve distanza dal centro abitato di Pedivigliano.
- ❖ **DATI CATASTALI:** foglio 12 particella 298 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Contrada Vitale, piano: T.

- ❖ **PREZZO BASE:** Euro 20.000,00
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO:** Euro 1.000,00

§ § §

## **LOTTO 2**

- ❖ **negozio** a ARESE Via Caduti 40/a, della superficie commerciale di 50,00 mq per la quota di 50/100 di piena proprietà ( Trattasi di un negozio con tre vetrine con accesso da Via dei Caduti, attualmente adibito a panetteria. Non è stato possibile effettuare un accesso all'interno dell'immobile , quindi verificare la conformità catastale e comunale del bene . Il negozio è affittato unitamente al deposito al piano cantinato, a cui si accede tramite scala interna (corpo B della presente perizia) ed al laboratorio di cui al corpo C della presente perizia.
- ❖ **DATI CATASTALI:** foglio 4 particella 285 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 47 mq, rendita 1.376,31 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti n. 40/A, piano: T
- ❖ **deposito artigianale** a ARESE Via Caduti 40/a, della superficie commerciale di 55,00 mq per la quota di 50/100 di piena proprietà ( Trattasi di un locale deposito ubicato al piano seminterrato, collegato al negozio identificato al sub. 701 mediante scala interna . Non è stato possibile effettuare un accesso all'interno dell'immobile, quindi verificare la conformità catastale e comunale del bene. Il deposito è affittato unitamente al negozio ed al laboratorio di cui ai corpi A e C della presente perizia.
- ❖ **DATI CATASTALI:** foglio 4 particella 285 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti n. 40/A, piano: SI.
- ❖ **laboratorio artigianale** a ARESE Via Caduti 40/a, della superficie commerciale di 50,00 mq per la quota di 50/100 di piena proprietà ( Trattasi di un laboratorio, con forno e locale wc ubicato al piano terreno, nel cortile del civico 40/A di Via dei Caduti. Non è stato possibile effettuare un accesso all'interno dell'immobile , quindi verificare la conformità catastale e comunale del bene . Il laboratorio è affittato unitamente al negozio ed al deposito di cui ai corpi A e B della presente perizia.
- ❖ **DATI CATASTALI:** foglio 4 particella 286 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 49 mq, rendita 139,18 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti n. 40/A, piano: T
- ❖ **PREZZO BASE:** Euro 35.000,00
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO:** Euro 3.000,00

§ § §

## **1^ esperienza**

**LOTTO 3: quota indivisa di 30/60 di un capannone industriale** a POGLIANO MILANESE Via S. Francesco 50, della superficie commerciale di 3.920,00 mq di pertinenza dell'Impresa Costruzioni Geom. G.B. Ranieri snc di Ranieri Giovanni Battista e C. Società in nome Collettivo;

La procedura quale Impresa Costruzioni Geom. G.B. Ranieri snc di Ranieri Giovanni Battista e C. Società in nome Collettivo in fallimento ha la proprietà di 12/60 ed ha ottenuto una procura a vendere da parte di un comproprietario persona fisica che ha i 18/60 dell'area per un totale di 30/60 totali.

La tassazione seguirà quindi due diverse modalità per i 12/60 con l'applicazione del regime Iva e per il 18/60 imposta di registro.

Trattasi di un complesso immobiliare indiviso, costituito da una struttura adibita a laboratorio ed ufficio, oltre ad una serie di tettoie e piccoli vani deposito, con ampio cortile di proprietà. L'area risulta completamente circondata da

recinzione in muratura e cancello di accesso metallico. Le strutture si presentano in stato di semi-abbandono, in particolare le tettoie ed i piccoli depositi, che sono in parte crollate.

L'area cortilizia è parzialmente coperta da vegetazione spontanea e macerie.

Anche il fabbricato principale si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

La stima tiene in considerazione l'eventuale presenza di amianto nelle strutture e nelle coperture dei fabbricati ed eventuali problematiche legate alla presenza di materiale inquinante nel terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

**DATI CATASTALI:** foglio 2 particella 186 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 8.194,00 Euro, indirizzo catastale: Via S. Francesco n. 50, piano: T, Coerenze: ragione ai mappali 84, 412, 375 e 368 del foglio 2, Via San Francesco, cabina enel, Via San Francesco, ragione ai mappali 808, 803, 826 e 802 del foglio 2

**PREZZO BASE:** Euro 192.000,00;

**SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO:** Euro 5.000,00;

\*\*\*\*

## COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it);
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;

- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sul portale) sul conto-corrente intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**;  
**Il bonifico dovrà contenere nella causale:** RG 364/2019 Lotto\_\_\_ Tribunale di Milano e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**  
In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;
- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara;
- 18) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;

- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 2,5% oltre iva per l'attività svolta.
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente** intestato a: **FALLIMENTO 364/2019 IMPRESA COSTRUZIONI GEOM. RANIERI IBAN IT93K010050177300000007754**
- 21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL - IBAN IT16D0326804607052737800861** **entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, detratti i compensi spettati al Commissionario, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta;
- 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) Che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, **entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita;
- 25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
- 26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- 29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza –

anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

- 32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- 33) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 34) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura della Procedura, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 35) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 36) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente
- 37) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 38) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;
- 39) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).
- 40) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Milano, 6 maggio 2024

Il Curatore

