

Visto, si autorizza quanto richiesto.

Il G.D.

Caterina Macchi

02/05/2024

**AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEI BENI IMMOBILI SITI IN LODI,**

**VIA GAFFURIO 2/4 – NR. 3 POSTI AUTO**

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

*SECONDA SEZIONE CIVILE*

Liquidazione Giudiziaria: **EFFE-RARI SRL**

Procedura n.: **580/2023**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Caterina MACCHI**

Campione:  
NON PAGATO

Istanza n. 6

\*\*\*

Ill.mo Giudice Delegato,

lo scrivente Dott. Andrea Acampora, curatore della liquidazione giudiziaria in epigrafe,

PREMESSO

- che con provvedimento in data 26.04.2023 (**all. 1**) la S.V. Ill.ma, in mancanza del Comitato dei creditori ha approvato il Programma di liquidazione riguardante, tra l'altro, le modalità di vendita di tre posti auto automatizzati siti nel centro di Lodi di proprietà della Effe-Rari;
- che il Programma di liquidazione approvato prevede che i suindicati posti auto siano posti in vendita, ex art. 216 CCII, a mezzo di un commissionario di comprovata esperienza e convenienza economica quale è la SIVAG. S.p.A. alla quale affidare la vendita per asta telematica sincrona mista e la relativa pubblicità, in ogni caso, laddove possibile in conformità ed aderenza alle

**DOTT. ANDREA ACAMPORA**

[Redacted signature area]



disposizioni impartite dalla Sezione in ultimo con la circolare del marzo 2021 sulle vendite immobiliari;

- che, laddove autorizzato, lo scrivente pertanto conferirà incarico all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, SIVAG S.p.A. – società iscritta con il numero progressivo 14 al registro dei gestori della vendita telematica per varie Corti d'Appello, tra cui quella di Milano – prevedendo l'attivazione di una procedura formale di asta telematica sincrona mista, per la vendita dei beni in tre lotti al prezzo base di € 26.000,00, così come stimate dal perito incaricato Geom. Boanzinga, come da seguente tabella:

Lotto	Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Prezzo base	Prezzo minimo
1	Proprieta' per 1/5	LODI	42	58	718	Posto auto	26.000,00	19.500,00
2	Proprieta' per 1/5	LODI	42	58	718	Posto auto	26.000,00	19.500,00
3	Proprieta' per 1/5	LODI	42	58	718	Posto auto	26.000,00	19.500,00

- che le modalità di vendita previste da SIVAG – che lo scrivente ha verificato conformi anche alla prassi in essere presso codesto Tribunale - sono riportate nell'allegata proposta contrattuale (**all. 2**), da intendersi qui interamente richiamata i cui punti salienti sono i seguenti:

I. la vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutti i relativi diritti e obblighi di legge;



- II. la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni;
- III. gli immobili saranno venduti liberi da eventuali iscrizioni ipotecarie e da altre formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- IV. ogni esperimento d'asta sarà preceduto dalla pubblicità che SIVAG effettuerà almeno 45 giorni prima:
- sui siti internet [www.sivag.com](http://www.sivag.com) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) (gratuito),
  - sul sito nazionale <https://pvp.giustizia.it>;
  - sul quotidiano "La Repubblica" edizione Lombardia;
  - sul quotidiano Free Press "Metro";
  - sui siti internet [www.Entitribunali.it](http://www.Entitribunali.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.annunci.Repubblica.it](http://www.annunci.Repubblica.it);



il tutto ad un costo complessivo per singolo lotto di € 310 oltre iva, importo comprendente anche il versamento di € 100 per il Portale delle vendite pubbliche;

Lo scrivente, inoltre, si farà carico di comunicare l'effettuazione delle aste di vendita all'amministratore del condominio.

V. i valori a base d'asta telematica successivi alla prima tornata di esperimenti e fino ad esaurimento dei lotti messi in vendita saranno i seguenti:

- 2° esperimento: prezzo base d'asta del 1° esperimento ridotto del 25%;

- 3° esperimento: prezzo base d'asta del 2° esperimento ridotto del 25%;

- 4° esperimento: prezzo base d'asta del 3° esperimento ridotto del 25%;

- 5° esperimento: prezzo base d'asta del 4° esperimento ridotto del 25%;



In caso di invenduto al termine del 5° esperimento lo scrivente si riserva di concordare con la S.V. Ill.ma le future modalità per procedere alla vendita dei residui posti auto;

- VI. il prezzo di aggiudicazione, oltre imposte di legge, con detrazione dell'ammontare della cauzione, dovrà essere versato entro 120 giorni dalla aggiudicazione con possibilità, così come previsto dalla circolare del 11.04.2018, di proroga del termine per un massimo di ulteriori 60 giorni con versamento di un'ulteriore cauzione del 10% del prezzo di aggiudicazione;
- VII. a seguito del pagamento del prezzo di aggiudicazione ed al relativo accredito sul c/c della procedura dello stesso, al netto dei costi sostenuti da Sivag per la pubblicità e per l'affitto della sala d'aste (per singolo lotto € 5 oltre iva in caso di invenduto ed € 20 oltre iva in caso di aggiudicazione), si procederà, previa apposita autorizzazione della S.V. Ill.ma, alla stipula dell'atto notarile di vendita. Per il trasferimento dei beni, gli onorari notarili, in conformità alle disposizioni diffuse dalla Sezione Fallimentare, graveranno integralmente a carico della procedura;
- VIII. la commissione spettante a SIVAG per l'attività svolta sarà commisurata, indipendentemente dai tentativi d'asta espletati, al valore di vendita del singolo immobile - in ragione decrescente dal



8% allo 0,75% con un minimo di € 450,00, come da proposta contrattuale - e sarà pagata direttamente dall'aggiudicatario. Tale importo, che copre anche il compenso dovuto a Sivag per la nomina a custode dei beni e per le visite degli interessati ai beni stessi;

- IX. saranno a carico dell'acquirente gli oneri fiscali relativi al trasferimento dei beni, i diritti d'asta da corrispondere a Sivag ed il costo di un eventuale atto di mutuo, mentre saranno a carico della procedura le spese notarili per la stipula dei roditi e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili;
- X. per consentire l'operatività di SIVAG in relazione agli adempimenti di cui sopra, l'autorizzazione prevede la nomina di SIVAG ad ausiliario alla vendita, consentendo pertanto l'accesso della stessa al portale nazionale delle vendite pubbliche;
- XI. per ogni altro aspetto relativo alla procedura di vendita dei beni si rinvia a quanto indicato nella proposta contrattuale di Sivag.

Tutto ciò premesso, lo scrivente curatore

CHIEDE

che la S.V. voglia:

- I. autorizzare l'avvio della procedura di vendita dei tre posti auto automatizzati in Lodi, Via Gaffurio 2/4 tramite asta telematica sincrona mista alle modalità suindicate mediante incarico alla Sivag. S.p.A.;



II. autorizzare i ribassi suindicati per le eventuali tornate d'asta successive alla prima;

III. confermare custode dei suindicati beni la Sivag SpA;

IV. nominare la Sivag SpA quale ausiliario alla vendita nella persona di Albino

Bartoletti [REDACTED]

Con osservanza.

Milano, 30.04.2024

**IL CURATORE**

Dott. Andrea Acampora

