



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 612/2023

GIUDICE DELEGATO ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: dott. Francesco Pipicelli

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: dott.ssa Roberta Zorloni

SOGGETTO SPECIALIZZATO (ex art. 216/2 c.c.i.i.): Istituto Vendite Giudiziarie Marche

AVVISO DI VENDITA AL I^A ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA

La sottoscritta **dottoressa Roberta Zorloni** con studio in Milano (MI) – Via U. Visconti di Modrone n. 18, nella propria qualità di curatore della liquidazione giudiziale nella procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con sentenza emessa dal tribunale di Milano è stato dichiarato aperto il procedimento di liquidazione giudiziale della società “**S. Donato s.r.l.**”, nominando giudice delegato il dottor Francesco Pipicelli;
- che, la predetta società è **piena proprietaria** di asset immobiliari siti nei Comuni di Camerano (AN), in Via Faustina snc, consistenti in tre fabbricati abbandonati e aree scoperte di pertinenza; Recanati (MC), consistenti in appezzamenti di terreno, e Monte Porzio (PU), in Viale dell’Artigianato, consistente in piccola area agricola, nonché è **proprietaria per la quota di ½** di asset immobiliare sito nel Comune di Monsano (AN) consistente in Area Urbana non edificabile, posta lungo la Via Molise. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, redatta dall’esperto stimatore della liquidazione giudiziale, arch. Yael Anati, depositata presso la cancelleria delle procedure concorsuali del tribunale di Milano ed alla quale, per quanto qui non menzionato si fa espresso rinvio;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato individuato nell’Istituto Vendite Giudiziarie Marche (concessione ministeriale del 30 marzo 1999 per i



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

circondari dei tribunali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e concessione ministeriale del 17 aprile 2014 per i circondari dei tribunali di Ancona, Pesaro e Urbino) che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **sincrona telematica**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
- Tel.: 0731.605180;
- mobile: 334.3693722 -avv. Liliana D'Alessandro;
- mail: info@ivgmarche.it;

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato¹;

- che il trasferimento dei beni subastati avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico della procedura;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, nonché della **perizia di stima** reperibili sul portale internet www.ivgmarche.it e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Mercoledì 18 dicembre 2024 alle ore 9:40

¹ Considerato che, il fine della procedura è quello di perseguire il miglior realizzo nell'interesse dei creditori, in deroga a quanto disposto dall'art. 216/6 c.c.i.i., le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere gestite anche se pervenute al di fuori del "portale delle vendite pubbliche" e i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato; sarà consentito l'accesso agli immobili in gara fino al decimo giorno antecedente a quello fissato per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, o nel diverso termine ritenuto congruo dal soggetto specializzato, al fine di consentire agli utenti interessati di effettuare le dovute valutazioni finalizzate alla partecipazione alla vendita.



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

- all'interno del portale gestore della vendita www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà all'**apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale **gara di vendita giudiziaria**, senza incanto, con modalità telematica sincrona (ex art. 21 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

S T A B I L I S C E

- 1)** Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>*)².

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche) a cui si accede dal portale gestore della vendita www.spazioaste.it. Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprima". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "offerta telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, **all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta _xxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

²**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02.80030011 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno (martedì) 17 dicembre 2024**. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al **10%** del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al curatore della procedura concorsuale.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie Marche in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - L.G. N. 612/2023 Tribunale di Milano Lotto numero



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1

Diritto di **piena proprietà su due fabbricati (collabenti, totalmente o parzialmente inagibili) e aree scoperte di pertinenza**, siti nel Comune di Camerano (AN), Via Faustina snc (catastalmente Via Abbadia snc), all'interno di un'area agricola. Trattasi di un fabbricato principale e uno secondario,



tutti e due a due piani fuori terra, abbandonati da tempo, situati vicino all'autostrada A14. La strada di accesso alla proprietà è una via sterrata. L'area circostante è pianeggiante e confina con terreni agricoli.

Parti della copertura sono crollate, mancano i serramenti e i fabbricati sono coperti da vegetazione spontanea. Le pareti sono state realizzate in muratura portante costituita da mattoni, il solaio e la copertura in legno.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Camerano (AN), al:

- **foglio 15 mappale 51**, Categoria F/2 (unità collabenti), Via Abbadia snc, Piano: T-1.

Particelle corrispondenti al N.C.T. del Comune di Camerano (AN), al:

- **foglio 15 mappale 51**, Categoria Ente Urbano, superficie: 930 mq.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Trattasi di immobili rurali di remota costruzione, che dalla documentazione del piano regolatore sembrerebbero immobili agricoli non censiti tra le case coloniche. Ricadono in una zona di espansione D3, e in zona a vincolo esondazione molto elevato.

Non sono stati reperiti documenti quali titoli abilitativi. Poiché accatastate come collabenti non vi è planimetria catastale.

Per il recupero del fabbricato è necessario fare eseguire un rilievo dello stato dei luoghi e accatastare l'immobile (**Vd. Perizia arch. Yael Anati pagg. 13/16**).

Secondo il P.R.G. adeguato al P.P.A.R. ed al Piano del Parco del Conero, gli immobili ricadono nella Zona D3 - Industriale-Artigianale-Commerciale-Direzionale di espansione regolata dall'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G.; nella Tutela Paesistico-Ambientale e in zona Sismica, pertanto soggetta alle conseguenti prescrizioni di legge (**Vd. Perizia arch. Yael Anati pag. 15**).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare perizia e allegato "certificazione notarile" allegata. (**Vd. Perizia arch. Yael Anati pag. 12/13 e Allegato Certificazione Notarile ex art. 567/2 cpc**).

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone e occupato da macerie e materiale di risulta abbandonati il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico/cura ed onere dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 126.061,00;



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Con possibilità di formulare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i.i., **offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita** e quindi pari ad euro **94.546,00**.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00.

LOTTO 2

Diritto di **piena proprietà su un fabbricato (collabente, totalmente o parzialmente inagibile)** e **area scoperta di pertinenza**, siti nel Comune di Camerano (AN), Via Faustina snc (catastalmente Via Abbadia snc), all'interno di un'area agricola, situato vicino all'autostrada A14. La strada di accesso



alla proprietà avviene dalla Via San Faustina attraverso dei terreni, e non è facilmente agibile in quanto la vegetazione è piuttosto alta essendo l'area abbandonata da tempo.

Parti della copertura sono crollate, mancano i serramenti e il fabbricato è coperto da vegetazione spontanea. Le pareti sono state realizzate in muratura portante costituita da mattoni. Considerato lo stato di degrado in cui versa non è possibile accedere alle parti interne.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Camerano (AN), al:

- **foglio 15 mappale 56**, Categoria F/2 (unità collabenti), Via Abbadia snc, Piano: T-1;

Particelle corrispondenti al N.C.T. del Comune di Camerano (AN) al:

- **foglio 15 mappale 56**, Categoria Ente Urbano, superficie: 786 mq.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Trattasi di immobile rurale di remota costruzione, che dalla documentazione del piano regolatore sembrerebbero immobili agricoli non censiti tra le case coloniche. Ricadono in una zona di espansione D3, e in zona a vincolo esondazione molto elevato.

Non sono stati reperiti documenti quali titoli abilitativi. Poiché accatastate come collabenti non vi è planimetria catastale.

Per il recupero del fabbricato è necessario fare eseguire un rilievo dello stato dei luoghi e accatastare l'immobile (**Vd. Perizia arch. Yael Anati pagg. 28/30**).



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Secondo il P.R.G. adeguato al P.P.A.R. ed al Piano del Parco del Conero, gli immobili ricadono nella Zona D3 - Industriale-Artigianale-Commerciale-Direzionale di espansione regolata dall'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G.; nella Tutela Paesistico-Ambientale e in zona Sismica, pertanto soggetta alle conseguenti prescrizioni di legge (**Vd. Perizia arch. Yael Anati pag. 29/30**).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare perizia e allegato "certificazione notarile" allegata. (**Vd. Perizia arch. Yael Anati pag. 27/28 e Allegato Certificazione Notarile ex art. 567/2 cpc**).

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone e occupato da macerie e materiale di risulta abbandonati il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico/cura ed onere dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 104.986,00;

Con possibilità di formulare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i.i., offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita e quindi pari ad euro 78.740,00.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00.

LOTTO 3



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Diritto di **proprietà per la quota di 1/2** su un'unità immobiliare costituita da **area urbana non edificabile**, non asfaltata e gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio, sita in Via Molise nella zona industriale del Comune di Monsano (AN). Si tratta di un'area non edificabile, non



asfaltata, di forma pressochè rettangolare, posta lungo viale Molise, che porta ad un parcheggio a raso ad uso pubblico. Risulta sterrata e permette l'accesso al fabbricato industriale e al terreno di proprietà del Comune. È delimitata in parte a sud e sud-est dalla recinzione dei fabbricati industriali e per un tratto, a nord verso via Molise, da rete metallica.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Monsano (AN), al:

- **foglio 16 mappale 337**, categoria F/1 (area urbana), Viale Giannino Pieralisi;

Particelle corrispondenti al N.C.T. del Comune di Monsano (AN) al:

- **foglio 16 mappale 337**, categoria Ente Urbano, superficie: 585 mq.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Il Comune di Monsano è dotato di Piano Regolatore generale, la cui ultima modifica risale al 05/09/2023. Nella tavola 3.3, zonizzazione aree produttive, l'area oggetto di stima è inserita nelle zone produttive, sotto zone verde pubblico. Alla luce di ciò l'area è conforme alla destinazione urbanistica (**Vd. Perizia arch. Yael Anati pag. 44**).

Sul bene gravano le seguenti servitù:

- di passaggio pedonale e carraio a favore delle particelle 376, 378 e 338;

- di non edificare - altrimenti detta cessione di cubatura - a favore delle particelle 376, 378 e 338. (**Vd. Perizia arch. Yael Anati pag. 44**)

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare perizia e allegato "certificazione notarile" allegata. (**Vd. Perizia arch. Yael Anati pag. 41/28 e Allegato Certificazione Notarile ex art. 567/2 cpc**).



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

L'area, allo stato, risulta libera.

Prezzo base di vendita euro 2.925,00;

Con possibilità di formulare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i.i., **offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita** e quindi pari ad euro **2.194,00.**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00.

LOTTO 4

Diritto di **piena proprietà** su piccola **area agricola**, della superficie totale di circa 1578,00 metri quadri, sita nel Comune di Monte Porzio (PU) in Via dell'Artigianato, nelle vicinanze della frazione di Castelvecchio, a circa 6 km dal centro cittadino.



L'area agricola è a forma di "L"; la parte allungata è coltivata dai coltivatori dei terreni vicini mentre la parte alla base vicino all'abitazione confinante è utilizzata per l'accatastamento di materiale verde di risulta.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Monte Porzio (PU), al:

foglio 20 mappale 48, Porzione AA, mq. 487, Qualità: Prato Arbor, Classe 1, R.D. euro 1,01, R.A. euro 0,38; Porzione AB, mq. 1.091, Qualità: Seminativo, Classe 1, R.D. euro 7,04, R.A. euro 4,51.



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Il Comune di Monte Porzio è dotato di Piano Regolatore generale del 2009, nella tavola 1.4.1, l'area oggetto di stima è classificata in zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale in parte in zona di inedificabilità. (Vd. Perizia arch. Yael Anati pag. 51).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare perizia e allegato "certificazione notarile" allegata. (Vd. Perizia arch. Yael Anati pag. 50 e Allegato Certificazione Notarile ex art. 567/2 cpc).

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

L'area, allo stato, risulta in gran parte coltivata ed in minor parte occupata da residui agricoli.

L'immobile risulta occupato in assenza di titolo opponibile alla procedura e pertanto ai sensi dell'art. 216/2 c.c.i.i., fatto salvo quanto previsto dall'art. 147/2 c.c.i.i., il giudice delegato ordinerà la liberazione dei beni immobili occupati. Il provvedimento di liberazione verrà attuato dal curatore secondo le disposizioni del giudice delegato anche in concorso di ausiliari ai sensi dell'art. 68 c.p.c.. L'area risulta altresì occupata da materiale verde di risulta il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico/cura ed onere dell'aggiudicatario decorso il termine di giorni 30 dalla data di intimazione resa a cura della curatela.

Prezzo base di vendita euro 3.750,00;

Con possibilità di formulare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i.i., offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita e quindi pari ad euro 2.813,00.



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00.

LOTTO 5

Diritto di **piena proprietà su appezzamento di terreno**, della superficie totale di circa 4.900,00 metri quadri, sito a margine della zona industriale Squartabue del Comune di Recanati (MC), dal quale dista circa 7 km dal centro cittadino. Il terreno è di forma rettangolare e confina a nord con un'area verde di un capannone e a sud con un torrente.



L'area è attraversata da una strada sterrata che collega due porzioni di strada della via Soprani. E' pianeggiante nella parte in cui è attraversato dalla strada mentre è molto scosceso verso il torrente.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Recanati (MC), al:

- **foglio 7 mappale 570**, Qualità: Seminativo, classe 3, superficie 4.900 mq, R.D. euro 22,78, RA euro 29,10.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Recanati l'area è divisa in tre principali destinazioni: Industriale (la parte vicina al campo coltivato verso nord; viabilità; area agricola inedificabile e vincolata (la parte più vicina al torrente). Dal C.D.U. risulta soggetta a vincolo di Parco Fluviale nonché è soggetta al vincolo per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui alla parte terza del D.Leg.vo n. 42 del 22/01/2004; in zona Sismica, pertanto soggetta alle conseguenti prescrizioni di legge (**Vd. Perizia arch. Yael Anati pag. 60**).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare perizia e allegato "certificazione notarile" allegata. (**Vd. Perizia arch. Yael Anati pag. 59 e Allegato Certificazione Notarile ex art. 567/2 cpc**).

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

L'area, allo stato, risulta libera e coperta da vegetazione spontanea.

Prezzo base di vendita euro 12.650,00;

Con possibilità di formulare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i.i., offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita e quindi pari ad euro 9.488,00.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 1.500,00.

LOTTO 6

Diritto di **piena proprietà** su **appezzamenti di terreno** della superficie totale di circa 870,00 metri quadri siti nel Comune di Recanati (MC), posti lungo Viale Nazario Sauro/SP77 della Val di Chienti.



Sono di forma irregolare e si trovano per la maggior parte ad una quota inferiore a quella stradale.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Recanati (MC), al:

- **foglio 44 mappale 443**, Qualità: Incolt Prod, Classe 2, superficie: 380 mq., R.D. euro 0,02, R.A. euro 0,02;
- **foglio 44 mappale 445**, Qualità: vigneto, Classe 1, superficie: 130 mq., R.D. euro 0,81, R.A. euro 0,81;
- **foglio 44 mappale 447**, Qualità: Semin Arbor, Classe 2, superficie: 25 mq., R.D. euro 0,15, R.A. euro 0,15;
- **foglio 44 mappale 448**, Qualità: Semin Arbor, Classe 2, superficie: 335 mq., R.D. euro 2,08, R.A. euro 2,08;



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Secondo il P.R.G. del Comune di Recanati i terreni ricadono in zona con le seguenti destinazioni: zona terziaria D2 art. 19, verde pubblico e viabilità (Vd. **Perizia arch. Yael Anati pag. 70**).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare perizia e allegato "certificazione notarile" allegata. (Vd. **Perizia arch. Yael Anati pag. 69 e Allegato Certificazione Notarile ex art. 567/2 cpc**).

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

I terreni, allo stato, risultano liberi e coperti da vegetazione spontanea.

Prezzo base di vendita euro 1.370,00;

Con possibilità di formulare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i.i., **offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita** e quindi pari ad euro 1.028,00.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00.

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore al prezzo base di vendita ma non inferiore al minimo ammissibile sopra indicato. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere. Le offerte telematiche, a



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci, possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, dagli utenti connessi contemporaneamente in tempo reale, tramite la piattaforma del gestore della vendita www.spazioaste.it.

Gli offerenti telematici parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it.

L'offerta irrevocabile di acquisto telematica, per la cui compilazione il presentatore dovrà avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria, dovrà contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante);
- 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 (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura, entro il termine perentorio di **giorni 120** (centoventi) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al **10%** del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa visione dell'avviso



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;

- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All'offerta, dovranno essere altresì allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente del soggetto specializzato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima, del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni dalla data del deposito dell'offerta), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;
- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.ivgmarche.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione *“per accettazione integrale delle condizioni ivi previste”*.

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di “presentatore”, a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analogia procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **(mercoledì) 18 dicembre 2024 a partire dalle ore 9:40** per il lotto I[^] ed a seguire, i successivi lotti, presso la sede dell'Istituto vendite giudiziarie Marche.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

È invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Ciascun offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i requisiti di validità, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, ovvero pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima ammissibile, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare provvisoriamente, il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che, se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua dell'art. 217/1 c.c.i.i.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore della liquidazione giudiziale il cui onere sarà a carico della procedura.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela della liquidazione giudiziale, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni. La curatela della liquidazione giudiziale a insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - può interrompere, sospendere o revocare la procedura di vendita anche a seguito della



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato sul conto corrente della procedura e/o del soggetto specializzato entro il termine perentorio di **120 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 216/8 c.c.i.i. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore della liquidazione giudiziale, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **120 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sugli immobili saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese della procedura;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del curatore, ausiliari e organi della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative,



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela della liquidazione giudiziale entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali, ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, e quant'altro occorrente), mentre gli onorari notarili e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sono a carico della procedura. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, calcolato sul valore di aggiudicazione, in misura fissa percentuale del 4,5% oltre IVA, per ciascun lotto in vendita.

E' comunque previsto un minimo forfettario (per aggiudicazioni di modesto valore) di:

- euro 500,00 oltre iva di legge, per aggiudicazioni sino ad euro 15.000,00;
- euro 1.700,00 oltre iva di legge, per aggiudicazioni oltre euro 15.000,01.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini previsti dall'art. 583 c.p.c.



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana.

Per partecipare alle aste giudiziarie ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore della liquidazione giudiziale, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 217/2 c.c.i.i., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione dei beni immobili 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 dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. 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 sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 216/7 c.c.i.i. e art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

- formulate per importi inferiori all'ammontare delle offerte minime indicate nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in, via esclusiva, il foro di Milano.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore della liquidazione giudiziale indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità³:

- pubblicazione obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale www.ivgmarche.it (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 15.6.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno un altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

³ *Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 216/5 c.c.i.i.*



Tribunale di Milano
Sezione Procedure Concorsuali

Il curatore della liquidazione giudiziale potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 217/1 c.c.i.i.⁴.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Milano, 1 ottobre 2024

Il curatore della liquidazione giudiziale

dott.ssa Roberta Zorloni

Allegati:

- condizioni generali di vendita.

⁴ Il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.