

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Proc. n. 50/2023 - dichiarata in data 25 gennaio 2023

Liquidazione Giudiziale: SALUS S.r.l. in liquidazione

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Macchi

Curatore: Dott. Marco Garegnani

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

Il Curatore della Liquidazione giudiziale Salus S.r.l. in liquidazione, Dott. Marco Garegnani, con studio in Milano, Largo Francesco Richini, 2A, vista l'autorizzazione del G.D. Dott.sa Caterina Macchi in data 2 luglio 2023,

PREMESSO

- con Sentenza n. 60/2023 il Tribunale di Milano ha dichiarato la Liquidazione Salus S.r.l. in liquidazione R.G. 50/2023 nominando Giudice Delegato la Dott.sa Caterina Macchi e Curatore il sottoscritto;
- in data 17 maggio 2023 è stata depositata sul fascicolo telematico della procedura la Relazione tecnica di stima redatta dal perito incaricato dalla procedura Arch. Diego Emilio Fiore;
- in data 26 giugno 2023 è stato approvato il Programma di Liquidazione;
- con provvedimento in data 20 luglio 2023 il Giudice Delegato Dott.sa Caterina Macchi ha autorizzato il sottoscritto Curatore ad esperire la procedura competitiva ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I., per la vendita dei beni di compendio della Liquidazione giudiziale nella forma sincrona telematica (D.M. 32/2015 art. 2);
- dato atto che la vendita fissata per il giorno 18 aprile 2024 è andata deserta;
- dato atto che la vendita fissata per il giorno 3 luglio 2024 è andata deserta;

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2025 alle ore 15.30** si darà luogo alla vendita telematica dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNO

Comune di Novara, Via Pietro Generali n. 66/68, capannone produttivo attualmente destinato a deposito al piano terra con annessi locali destinati ad uffici ai piani terra, primo e secondo oltre a locale deposito e centrale termica al piano interrato (in Perizia: Bene 1); appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2°f.t.) composto da tre locali, bagno e cucina (in Perizia: Bene 2), cabina elettrica in corpo di fabbrica isolato (in Perizia: Bene 3), oltre aree esterne pertinenziali (in Perizia: Bene 4).

Il compendio è identificato catastalmente come segue:

- Bene 1: foglio 112, particella 76, subalterno 8, categoria D/1, rendita euro 22.435,40;
- Bene 2: foglio 112, particella 76, subalterno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale: 83 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq; rendita euro 258,23;
- Bene 3: foglio 112, particella 76, subalterno 7, categoria D/1, rendita euro 173,01
- Bene 4: foglio 112, particella 79, qualità classe ENTE URBANO, superficie 7.216 mq.

Si precisa ad ogni effetto che la cabina Enel era precedentemente accatastata al Catasto Fabbricati al foglio 112 particella 110, modificata con “Variazione in soppressione del 07/09/2023, pratica n. NO0049048, in atti dal 08/09/2023 – VARIAZIONE – SOPP. DUPL. FG 112 MAPP 76 SUB 7 (n.49048.1/2023)” e che risulta censito al catasto terreni ente urbano di are 00.34 al foglio 112 particella 110.

Coerenze in corpo del complesso immobiliare: particella 90, Via Pietro Generali, particelle 354, 447, 445, 444 e 364.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Bellezza in data 21.05.2002 rep. nn. 83945/29736 e trascritto a Novara il 29.05.2002 ai nn. 9400/6539.

CONFORMITA' EDILIZIA: Dalla Relazione del Perito:

“Bene 1: Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. dell'8.11.1995. Le modifiche riguardano prevalentemente una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra oltre alla presenza di nuove aperture sui fronti esterni del fabbricato non segnalate negli elaborati grafici rilevati e diversa destinazione da deposito a ufficio del deposito in aderenza al lato sud del fabbricato.

In merito al piano primo del sub. 8 destinato ad ufficio / esposizione si precisa che alla data del sopralluogo il medesimo risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie allegata alla C.E. dell'8.11.1995.

Il piano secondo del fabbricato risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria del 24.12.1997.

Relativamente al piano interrato del fabbricato lo scrivente ha rilevato alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 46 dell'11.01.1966. Le modifiche riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni.

Bene 2: Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. dell'8.11.1995. Le modifiche riguardano prevalentemente una diversa distribuzione degli spazi interni.

Bene 3: Lo scrivente segnala che, nel corso del sopralluogo, la cabina elettrica è stata visionata solo dall'esterno. Premette inoltre che nel fascicolo edilizio non ha rilevato alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione della medesima cabina ma ne ha rilevato l'indicazione, come ingombro, nelle planimetrie

allegate alla C.E. dell'8.11.1995. Alla data del sopralluogo il bene risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie allegate alla C.E. dell'8.11.1995.”

CONFORMITA' CATASTALE: Dalla Relazione del Perito:

“Bene 1: Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 10.06.1995.

- Capannone e uffici al piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni, diversa realizzazione delle aperture sui fronti esterni del fabbricato, diversa definizione del confine di proprietà rivolto verso Via Pietro Generali.

- Ufficio al piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni, diversa realizzazione delle aperture sui fronti esterni del fabbricato e nel vano scala comune, mancata rappresentazione della scala interna di collegamento tra il piano terra e primo.

- Ufficio al piano secondo: diversa realizzazione delle aperture sui fronti esterni del fabbricato e nel vano scala comune.

- Magazzino e C.T. al piano interrato: diversa distribuzione degli spazi interni, mancata rappresentazione delle bocche di lupo, mancata realizzazione della scala esterna d'accesso al piano interrato.

Bene 2: Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 10.06.1995. Le modifiche riguardano prevalentemente una diversa distribuzione degli spazi interni.

Bene 3: Alla data del sopralluogo il bene risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 26.05.1993.”

STATO OCCUPATIVO: i Beni risultano occupati da società terze, in forza di contratti di locazione ad uso commerciale.

A valere sul Bene 1 (una porzione del sub. 8 e nello specifico gli uffici ai piani terra e primo; resta parte di uso comune il locale sottotetto con terrazzo al piano secondo): contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 1.04.2020 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Novara in data 3.02.2022 al n. 764 Serie 3T con validità dall' 1.04.2020 al 31.03.2026.

A valere sul Bene 1, 2, 3 e 4 (la restante porzione del sub. 8, il sub. 9 e la particella 79): contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 1.12.2021 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Novara in data 25.01.2022 al n. 478 Serie 3T con validità dall'1.12.2021 al 30.11.2027.

FISSA

le seguenti condizioni per la vendita:

Prezzo base: euro 670.905,00 (euro seicentoseptantamilanovecentocinque/00 - prezzo ulteriormente ribassato del 10%);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: euro 5.000,00 (euro cinquemila/00).

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

La gara si svolgerà solamente nella modalità telematica, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015, che prevede che i rilanci possono essere formulati solo in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata solamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del 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.

Gli offerenti telematici 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 Curatore 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 pagina della vendita.

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

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente Iban IT71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico S.r.l.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 9 gennaio 2025 alle ore 18.00.

Il bonifico, con causale “cauzione LG Salus – lotto uno”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve 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 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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- copia della contabile di avvenuto pagamento della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 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, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Per l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara, il Curatore utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore ad euro 5.000,00; in caso di gara tra gli offerenti, il lotto sarà aggiudicato al maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 (sessanta) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico redatto da un Notaio incaricato dal Curatore, successivamente al pagamento del saldo prezzo e delle spese e imposte relative al trasferimento; sarà a carico dell'aggiudicatario il pagamento degli onorari notarili e della trascrizione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla liquidazione giudiziale il residuo prezzo (detratto l'importo versato a titolo di cauzione), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, iva ove comunicato; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo e le imposte di trasferimento, nel termine indicato di 120 giorni, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Curatore informerà il Giudice Delegato per i provvedimenti del caso.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate, a cura e spese della procedura (compreso l'onorario notarile per l'esecuzione di tale adempimento), sulla scorta di apposita Ordinanza del Giudice Delegato, successivamente alla redazione dell'atto di trasferimento.

5 - 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 è 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;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità

di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 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 rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti 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, dispensando espressamente la Procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti).

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del diritto oggetto della presente vendita (imposta di registrazione e quant'altro occorrente ed i costi di trascrizione), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, sarà comunicato ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché all'occupante, almeno 30 giorni prima della vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara 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.

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.

7 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- sui siti specializzati abilitati alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c. (www.astegiudiziarie.it; www.asteannunci.it; www.asteimmobili.it; www.fallcoaste.it).

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Curatore: Dott. Marco Garegnani con Studio in Milano, Largo Francesco Richini 2/A.

Per informazioni telefoniche: tutti i giorni, escluso il sabato ed i festivi, dalle ore 9.30 alle 12.30; tel.:

02/86.99.77.92; e-mail: segreteria@studiomg.net

Milano, 5 novembre 2024

Il Curatore

Dott. Marco Garegnani

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco Garegnani', with a stylized flourish at the end.