

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

MSA S.r.l.

R.G. 565/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Agnese Vincenza

Curatore: Dott.ssa Cristina Papa

Comitato dei creditori: non costituito

AVVISO DI VENDITA

La scrivente Curatrice Dott.ssa Cristina Papa con studio in Milano (MI) in Via Paolo Sarpi n. 21

- vista la sentenza n. 709 del 30/11/2023, pubblicata in data 01/12/2023, con la quale veniva dichiarata la Liquidazione Giudiziale in epigrafe;

- visto il decreto 15/11/2024 del G.D. della procedura di autorizzazione alla vendita del complesso immobiliare con gara telematica da disporsi mediante utilizzo della piattaforma Fallcoaste gestita da PARVA DOMUS S.r.l.;

AVVISA

della vendita con **modalità telematica sincrona** dei seguenti beni immobili, con **apertura buste fissata per il giorno 29 gennaio 2025 alle ore 12:00:**

LOTTO 1: unità immobiliare sita in **Pessano con Bornago (MI), Via Ada Negri nn. 14/18 e n. 24**, posta al piano terra, con vano cantina a piano primo interrato (*classata catastalmente "negozio" _ con destinazione edilizia "ufficio"*). L'unità presenta doppio ingresso da strada e da cortile interno. Si compone attualmente di un locale ingresso/attesa, su cui si apre anche il disimpegno del bagno, e un locale ufficio, diviso in parte da parete vetrata e in parte da parete in cartongesso, a creare così tre ambienti. Tra il livello strada e il livello cortile vi sono circa 30 cm di dislivello, ragguagliati da gradini interni.

A completamento del lotto n.1 box autorimessa doppio posto a piano secondo interrato.

• *Dati catastali:*

foglio 7, mappale 433, subalterno 3 categoria C/1 - classe 5 – consistenza 99 m² – superficie catastale totale 125 m² - rendita € 1.809,97

foglio 7, mappale 433, subalterno 704 categoria C/6 - classe 4 – consistenza 40 m² – superficie catastale totale 45 m² - rendita € 84,70

Prezzo di perizia: € 196.000,00 (euro centonovantaseimila/00).

Prezzo base d'asta: € 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00).

Offerta minima non inferiore ad € 110.250,00 (euro centodiecimiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo: € 2.000,00 (euro duemila/00).

STATO DI POSSESSO: parte di immobile adibita a "negoziò" (con esclusione del vano cantina e del box auto, che sono liberi) è occupata in forza di contratto di locazione con durata dal 01.01.2023 al 31.12.2028 alle condizioni meglio precisate nella perizia estimativa allegata, a cui si rinvia. Si precisa che la Curatela è receduta dal contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 185, comma 2 del C.C.I.I. con effetto del recesso dal 01/12/2027.

LOTTO 2: complesso produttivo sito in **Gessate (MI), Via Italia n. 38-40** (a catasto n. 68) costituito da Palazzina Uffici, un capannone maggiore collegato a un capannone minore, spogliatoi e area esterna di pertinenza.

- *Dati catastali:*

N.C.E.U., foglio 3, mappale 305, subalterno 702 categoria D/7 - rendita € 25.740,10.

L'area esterna è individuata al N.C.T. al **foglio 3, mappale 305**, categoria ente urbano, consistenza 65 are e 20 centiare (6.520 m²).

Prezzo di perizia: € 2.784.000,00 (euro duemilionsettecentoottantaquattro/00).

Prezzo base d'asta: € 2.088.000,00 (euro duemilionioctantottomila/00).

Offerta minima non inferiore ad € 1.566.000,00 (euro unmilione cinquecentosessantaseimila/00)

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

STATO DI POSSESSO: libero

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima predisposta dall'Arch. Alessandra Testa del 22/06/2024. A tale perizia si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile e per la loro regolarità edilizia/urbanistica.

Per quanto riguarda la pubblicità e tutto quanto non menzionato e/o diversamente specificato nel presente bando, si rimanda alle "condizioni generali di vendita curatore agg. marzo 2021", allegate al presente avviso.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Gestore della Vendita visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

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

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

Le offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 216 comma 7 C.C.I.I., presentate tramite il portale delle vendite pubbliche, saranno efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo base d'asta.

In caso di unica offerta d'acquisto, se la stessa è inferiore di non oltre un quarto, pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di più offerte valide d'acquisto, il Curatore provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità sincrona. In tale gara il prezzo sarà costituito dalla migliore offerta pervenuta.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Si procederà quindi all'aggiudicazione a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare il bene al migliore offerente da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto oppure, a parità di prezzo offerto, secondo la priorità temporale di deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 217 C.C.I.I.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per essere ammesso alla vendita telematica sincrona, 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 obbligatoriamente effettuarsi tramite **bonifico bancario sul conto intestato a "L.G. MSA s.r.l." presso Banca Popolare di Sondrio avente IBAN IT96U 05696 01613 000015726X05.**

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Procedura, la data fissata per la gara e il n. del lotto, oltre ad un nome di fantasia (esempio: L.G. Bianchi S.r.l. - 01/01/2023 - Lotto 1 - Topolino).

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto della Procedura prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico entro il termine ultimo di presentazione offerte è causa di nullità dell'offerta (PER TALE MOTIVO SI CONSIGLIA DI DISPORRE IL BONIFICO ALMENO UNA SETTIMANA PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE).

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERENTE TELEMATICO)

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito, selezione del lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione e del bollo (cd. digitale, da pagarsi su pst.giustizia.it); sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta, meglio illustrata nel manuale utente presentazione offerta telematica, consultabile dal sito internet

<https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00, si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 13:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

In sede d'asta l'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura speciale risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da una fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

A pena inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

- se l'offerente è persona fisica la copia di un documento d'identità dell'offerente in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento di identità del coniuge, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- se l'offerente è una società, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive

l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;

- fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;

- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta e di espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata.

- Copia della contabile di bonifico relativa al versamento della cauzione.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO DI ASSISTENZA TELEFONICA GRATUITO AL NUMERO 035/4284671 Int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17.30.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate sono indicate retro nel paragrafo dedicato al "Versamento della cauzione".

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore rispetto al termine indicato nel presente avviso, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, a pena di decadenza.

L'aggiudicatario, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - con comunicazione inviata al Curatore a mezzo di raccomandata o a mezzo PEC - a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%), di prorogare il termine del pagamento di mesi 2 (due) rispetto alla scadenza del termine massimo originario, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta PER IL LOTTO 1 pari al 6% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA e PER IL LOTTO 2 pari al 4% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, entrambi con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA.

I diritti d'asta dovuti a Parva Domus S.r.l. devono essere corrisposti a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione o comunque entro la data fissata per la stipula del trasferimento di proprietà, se antecedente.

In caso di mancato versamento entro il termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di eventuali agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, le cui spese sono a carico della Procedura, a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte. Il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio e a spese della procedura.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

L'atto di vendita verrà stipulato presso studio notarile Dott. Arrigo Roveda in Milano.

Le spese di trascrizione e volturazione sono a carico della Procedura.

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale.

Qualora occupato dal debitore insolvente o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e a spese della Procedura, in forza di ordine di liberazione del Giudice Delegato ex art. 216, comma 2 C.C.I.I. e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato all'acquirente libero da persone e cose. Resta fermo quanto più sopra già precisato a proposito dell'occupazione di parte del LOTTO 1.

MODALITA' DI VISIONE DELL'IMMOBILE

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita.

L'incarico alla gestione delle visite all'immobile è assegnato a Parva Domus, la quale provvederà ad effettuare le visite all'immobile accompagnando gli interessati direttamente o tramite collaboratore, sulla base della propria disponibilità e programmando le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

Per **ulteriori informazioni** gli interessati possono contattare Parva Domus al numero 035/4284671 int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17:30.

Per fissare un **appuntamento** gli interessati possono inviare una mail all'indirizzo visite@gruppoavacos.it (indicando nella mail la Procedura e il lotto di interesse, nome e cognome di chi effettuerà la visita e un recapito telefonico).

Le richieste di visione degli immobili devono pervenire almeno 10 (dieci) giorni lavorativi prima del termine per le iscrizioni, e almeno 15 giorni lavorativi prima della data desiderata per l'accesso. Per richieste pervenute oltre tale termine, Parva Domus non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.

La prenotazione delle visite potrà altresì essere effettuata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione delle offerte ricevute.

Presentando un'offerta per la presente asta giudiziaria, l'offerente autorizza la società Parva Domus S.r.l. alla conservazione e al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679.

L.G. MSA S.r.l.

Il Curatore

Dott.ssa Cristina Papa

