



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Seconda Sezione Civile – Crisi D'Impresa

* * * * *

Fallimento Alpa Srl

R.G. 5/2023

GIUDICE DELEGATO: *Dott. Sergio Rossetti*

CURATORE: *Avv. Ludovica Perissutti*

* * * * *

AVVISO DI VENDITA

SIVAG S.p.A., Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano (*d'ora in avanti denominata SIVAG, sede in Segrate -MI-, Via Milano 10, Tel. 02.58011847, E-mail: fallimenti-immobili@sivag.com*), ausiliaria alla vendita della presente procedura concorsuale,

AVVISA

che il Giudice Delegato, Dott. Sergio Rossetti, ha autorizzato con provvedimento del 29.12.2024, l'esecuzione dell'esperimento d'asta telematica sincrona mista senza incanto per la vendita telematica, che si terrà presso SIVAG, Via Milano 10, Segrate (MI), del lotto immobiliare di pertinenza del Fallimento, come meglio descritti nella tabella in calce al presente avviso.

N° esperimento: 1°

Data asta / Base asta(*) / Descrizione / Percentuale cauzione / Rilancio minimo: (vedere tabella riportata in calce)

(*) ATTENZIONE: la base d'asta è il prezzo minimo accettato; non viene considerata la possibilità di offerta al 75% del valore di base d'asta; **non si applica la riduzione del 25% ex D.L. n. 83/2015.**

Descrizione dei beni: i beni sono meglio descritti nella documentazione descrittiva di analisi e di stima pubblicata in allegato, che deve essere consultata dall'offerente in tutte le sue parti, ai quali documenti tutti si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche interne ed esterne, l'esatta ubicazione e l'individuazione catastale, i titoli di provenienza, la conformità urbanistica e catastale, lo stato di possesso nonché la presenza di difformità e l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La descrizione degli immobili riportata nella tabella in calce è valida salvo errori ed omissioni di trascrizione dei dati catastali. Valgono **SEMPRE ed IN QUALSIASI CASO** gli estremi catastali riportati nelle varie parti della perizia allegata, cui si fa ovviamente riferimento e rimando.

Infine la Procedura non si incaricherà dell'asporto/trasporto/conferimento in discarica di eventuali materiali che si trovassero all'interno (*o all'esterno*) delle proprietà, al momento della consegna dell'immobile all'aggiudicatario.



NOTE:

L'immobile a livello di catasto terreni è composto dalla particella 334 del foglio 5 (Ente urbano 2.907 mq) che comprende una parte di fabbricati (*ex Laus-Cafè*) compresa l'area di pertinenza esterna, e dalla particella 508 del foglio 5 (Ente urbano 2.318 mq), che comprende la rimanente porzione di fabbricati con la sua area di pertinenza.

Come emerge dal documento allegato alla pubblicazione, denominato "*02 RELAZIONE ING.ARCH DE RIENZO.pdf*", lo stesso perito ha escluso la possibilità di eseguire ristrutturazioni dello stabile per antieconomicità, individuando la demolizione dello stesso quale unica alternativa possibile. Pertanto la valutazione degli immobili è avvenuta con espresso riferimento al valore dei terreni edificabili.

I costi stimati per la demolizione saranno interamente a carico e cura dell'aggiudicatario e sono stimati in € 400.000,00 (costi già detratti dal valore di mercato dei terreni).

Il valore di stima (fissato nell'elaborato peritale in € 224.000,00), è pertanto dato dalla differenza tra il valore di mercato dei terreni (€ 624.000,00) ed i costi di demolizione dei fabbricati ivi insistenti (€ 400.000,00).

La volumetria dell'edificabilità del terreno è equivalente a quella degli edifici attualmente edificati.

Versamento cauzione: la cauzione versata dovrà essere sempre calcolata *-nella percentuale del 10%-* sul prezzo offerto.

Sono esclusi dal calcolo cauzionale i diritti d'asta e/o eventuale tassazione.

Esempio con cauzione al 10% del prezzo offerto:

-prezzo offerto € 140.000,00

-diritti d'asta 4%

-tassazione:

cauzione € 14.000,00

La cauzione potrà essere versata **ESCLUSIVAMENTE** a mezzo:

-bonifico bancario (*su c/c dedicato, sotto indicato*)

Per il versamento a mezzo bonifico bancario la causale da utilizzare sarà:

data asta + nome di fantasia (NIENTE ALTRO)

Il bonifico cauzionale deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto sotto indicato e la conseguente generazione della nota contabile bancaria.

Il tutto **INDEROGABILMENTE** entro e non oltre il termine ultimo per la presentazione dell'offerta (*le ore 13 del giorno precedente l'asta*).

La copia della contabile del versamento cauzione a mezzo bonifico bancario deve essere **SEMPRE** allegata all'offerta irrevocabile (*sia telematica che analogica*).

Il mancato accredito in tempo utile del bonifico cauzionale sul conto corrente sotto indicato è causa di nullità dell'offerta irrevocabile con conseguente inammissibilità all'asta.

-assegno circolare (*o equivalente vaglia postale circolare*) intestato a SIVAG SpA (**NIENTE ALTRO NELL'INTESTAZIONE DEL TITOLO**)

In particolare:

-l'offerente telematico potrà versare cauzione UNICAMENTE a mezzo bonifico bancario.

-l'offerente analogico potrà versare cauzione o con assegno circolare o con bonifico bancario.

NOTA BENE: NON saranno accettate cauzioni versate con diverse modalità (*es. contanti o carta di credito*).

Riferimenti per versamento cauzione/saldo:

IBAN: IT78D0103020602000001439292

Istituto: B.ca Monte dei Paschi di Siena, Ag. Segrate

Intestazione c/c: SIVAG SPA



Reso cauzione:

- a) **partecipanti non aggiudicatari che abbiano versato cauzione a mezzo assegno circolare:** chi abbia depositato cauzione a mezzo assegno circolare potrà ritirare l'assegno a termine asta, previa sottoscrizione della ricevuta riportante la copia fotostatica del titolo reso.
- b) **partecipanti non aggiudicatari che abbiano versato cauzione a mezzo bonifico:** chi abbia depositato cauzione a mezzo bonifico bancario riceverà il reso della stessa **ESCLUSIVAMENTE A MEZZO BONIFICO BANCARIO**, previo invio di copia del bonifico cauzionale riportante **TUTTE** le seguenti coordinate:
- denominazione istituto di credito
 - filiale
 - intestazione completa del c/c
 - IBAN

ATTENZIONE:

- I) il c/c indicato per la restituzione DEVE ovviamente corrispondere a quello utilizzato per il versamento
- II) non sarà ritenuta sufficiente la semplice indicazione *-in fase di presentazione dell'offerta, sia analogica, sia telematica-* del solo IBAN per la restituzione della cauzione

In mancanza dell'invio di richiesta reso nei termini e con le modalità sopra richieste, SIVAG non sarà responsabile di eventuali ritardi nella restituzione della cauzione.

Ricevuta la richiesta nei termini e con le modalità sopra indicate la restituzione del deposito cauzionale avverrà entro 5 gg. lav.

Tutte le richieste di reso cauzione dovranno essere indirizzate quanto prima a mezzo mail su entrambi gli indirizzi sotto riportati:

artemisio@sivag.com / fallimenti-immobili@sivag.com

Diritti d'asta: (**vedere tabella sotto riportata**); i diritti d'asta, interamente a carico dell'aggiudicatario, saranno calcolati, come da esempio, con applicazione delle percentuali sotto riportate per scaglioni sul valore di aggiudicazione finale, oltre IVA di legge in vigore al momento dell'aggiudicazione.

valori base d'asta da €	a €	% diritti
0	20.000,00	8% +IVA (*)
20.000,01	50.000,00	7% +IVA
50.000,01	100.000,00	5% +IVA
100.000,01	150.000,00	4% +IVA
150.000,01	300.000,00	3% +IVA
300.000,01	500.000,00	2,5% +IVA

(*) **Valore minimo fatturabile € 450+IVA**

ATTENZIONE: Il calcolo NON è assimilabile ad una tabella "a scaglioni" IRPEF.

Esempio NON basato sui valori di questa specifica vendita:

immobile con base d'asta € 89.000 ed aggiudicazione ad € 135.000

-da zero a 100.000 euro diritti d'asta 5% pari ad € 5.000

-da 100.000,01 euro a 135.000 euro diritti d'asta 4% pari ad € 1.400,00

Totale diritti d'asta pari ad € 6.400,00

Termine di presentazione offerte/versamento cauzione: il termine **INDEROGABILE** entro cui deve essere presentata offerta ed accreditata la relativa cauzione è fissato alle ore 13.00 del giorno antecedente alla vendita (o entro le ore 13,00 del venerdì precedente, qualora la gara si tenga nella giornata di lunedì; o entro le ore 13,00 del giorno lavorativo antecedente, qualora il termine d'offerta scada in giorno festivo).



NOTA BENE: l'offerta depositata (*analogica o telematica*) si riterrà a tutti gli effetti "irrevocabile". Con la presentazione della stessa, gli offerenti dichiarano implicitamente di aver letto e compreso la documentazione descrittiva di analisi e di stima pubblicata in allegato e che deve essere consultata dall'offerente in tutte le sue parti, ed ai quali documenti tutti si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne le caratteristiche interne ed esterne, l'esatta ubicazione, l'individuazione catastale, i titoli di provenienza, la conformità urbanistica e catastale, lo stato di possesso nonché per la presenza di difformità e l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Gli offerenti dichiarano altresì di accettare le condizioni di cui al presente bando.

Termine di pagamento del saldo e dei diritti d'asta:

La vendita è soggetta alle disposizioni contenute nel D.M.32/2015 e negli art. 107 e 108 L.F., che la Procedura ha facoltà di adottare

L'aggiudicatario, dalla comunicazione definitiva di aggiudicazione da parte di SIVAG, secondo i termini di cui agli articoli di legge sopra indicati, potrà saldare entro e non oltre 120gg.

Entro questi termini dovrà procedere al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, oltre a quanto sotto riportato ("*Altri oneri a carico dell'acquirente*"), detratto ovviamente l'ammontare della cauzione.

NOTE:

- a) secondo quanto previsto dalla Circolare della Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano (24.03.2021, pag.1, par.6), l'aggiudicatario, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui sopra, avrà facoltà, di prorogare il termine del pagamento di 60 o 120gg., previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione. Questo importo dovrà essere versato sempre ed ESCLUSIVAMENTE sul c/c di SIVAG sopra indicato per il versamento di cauzione e saldo.

L'aggiudicatario si obbligherà contestualmente a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2% (*dueper cento*), il tutto con comunicazione inviata a mezzo PEC a SIVAG (fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it) nei termini sopra indicati.

In caso di mancato saldo al termine della proroga si applicherà, anche per la seconda cauzione, l'art.587 C.P.C., con la confisca di entrambi i pagamenti.

- b) non si applica sospensiva feriale per i termini di pagamento
c) gli importi a saldo dovranno risultare accreditati sul Conto Corrente indicato entro e non oltre la data indicata come termine, anche qualora detto termine dovesse coincidere con la giornata di sabato o di domenica, pena la decadenza dell'aggiudicazione

"Indicazioni sul regime fiscale della vendita" (*):

FABBRICATI (*)

Fabbricati abitativi:

IVA esente (*qualunque sia il soggetto acquirente*)

Imposta di registro: 2% se 1^a casa, 9% aliquota ordinaria in tutti gli altri casi

Imposte ipotecaria e catastale in misura fissa

Fabbricati strumentali:

IVA esente (*qualunque sia il soggetto acquirente*)

Imposte ipotecaria e catastale 3+1%

Imposta di registro in misura fissa

TERRENI (*)

Terreni agricoli:

n.b.: per i terreni TUTTI (agricoli, NON agricoli, NON edificabili, edificabili) il regime fiscale applicabile sarà legato al certificato di destinazione urbanistica (CDU)



Terreni agricoli:

fuori campo IVA (*qualunque sia il soggetto acquirente*)

imposta di registro 15%, imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di € 50/cad.

Terreni NON agricoli e NON edificabili:

fuori campo IVA (*qualunque sia il soggetto acquirente*)

imposta di registro 9%, imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di € 50/cad.

Terreni edificabili:

IVA 22% su imponibile (*qualunque sia il soggetto acquirente*).

imposte ipotecaria, catastale e di registro in misura fissa

(*): *fatte salve le necessarie verifiche da parte del Notaio rogante*

Altri oneri a carico dell'acquirente:

- *tassazione di legge (imposte) come indicato nel capitolo "REGIME FISCALE" sopra riportato*
- *diritti d'asta+ IVA da corrispondere a SIVAG*
- *costo eventuale atto di mutuo*

INFORMAZIONI: in caso di aggiudicazione, il trasferimento della proprietà avverrà esclusivamente con atto notarile. La scelta del notaio, su piazza di Milano, è sempre prerogativa della Procedura.

La data dell'atto verrà concordata a seguito del versamento del saldo prezzo e della relativa tassazione di legge ed, in base alle disponibilità del Notaio e del Curatore, sarà poi comunicata all'aggiudicatario dallo studio notarile incaricato.

In caso di acquisto con mutuo bancario il notaio che redigerà l'atto di trasferimento della proprietà dalla Procedura all'aggiudicatario, avrà automaticamente anche l'incarico di redigere l'atto di mutuo per conto dell'istituto di credito mutuante.

Sempre in caso di mutuo il saldo ed il rogito dovranno necessariamente coincidere ("*contestualità degli atti*"); si prega quindi segnalare, entro e non oltre 15gg. dalla comunicazione di aggiudicazione, l'intenzione di procedere a saldo con mutuo in quanto lo studio notarile e l'Istituto di credito dovranno essere messi in contatto per definire quanto da inserire nell'atto di mutuo.

Saranno a carico della Procedura gli oneri notarili, le spese di trascrizione, volturazione e cancellazione delle ipoteche, di ogni altro gravame o formalità pregiudizievole.

A tale riguardo, il Curatore provvederà a richiedere al Giudice Delegato l'emissione dell'ordine di cancellazione.

La vendita è soggetta alle disposizioni contenute nel D.M.32/2015 e nell'art. 216 CCII, che la Procedura ha facoltà di adottare, e prevede, in particolare, le seguenti condizioni:

-gli immobili sono venduti come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto in cui versano, con tutti i relativi oneri, diritti ed obblighi di legge;

-la vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi di fabbricazione o mancanza di qualità, ragione per cui l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità degli immobili venduti, non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



Tipologia della vendita: l'esperimento d'asta prevede la presentazione delle offerte con modalità "sincrona mista", vale a dire la possibilità di presentare le offerte sia con modalità telematica (*mediante invio dell'offerta irrevocabile via PEC + firma digitale di 2° livello all'indirizzo del Ministero deputato a riceverla; NON è utilizzabile lo SPID*), sia con modalità "analogica" in busta chiusa, da consegnare presso SIVAG, o da inviare a SIVAG a mezzo corriere espresso/raccomandata (*sempre e comunque nei termini indicati per la presentazione offerte*), con obbligo dell'offerente di presenziare in questo caso personalmente, o tramite un delegato munito di idonei poteri/autorizzazione, alla vendita in sala presso SIVAG.

Presentazione offerte

L'offerta depositata (analogica o telematica) si riterrà a tutti gli effetti "irrevocabile".

a) offerta analogica

Per la modalità di presentazione dell'offerta analogica/cartacea, SIVAG mette a disposizione apposito modulo di compilazione in bianco, completo di fac-simile di compilazione, sul sito <https://www.sivag.com/> al link <https://www.sivag.com/servizi-costi-e-documentazione>

Si specifica comunque che, anche qualora dovesse essere utilizzato modello differente, l'offerta, debitamente sottoscritta, deve contenere i medesimi requisiti di validità previsti per le offerte telematiche conformemente agli artt. 571 C.P.C. e 12 D.M. 32/2015, e precisamente:

- a) i dati identificativi dell'offerente:
 - se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il codice fiscale, il luogo, la data di nascita, il domicilio, lo stato civile (*non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*).
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni vale la normativa vigente: in atto dovranno comparire entrambi i coniugi che saranno intestatari dell'immobile in pari misura.
 - se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare
 - se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale + partita IVA dell'impresa, il cognome, il nome, il domicilio ed il codice fiscale del legale rappresentante;
- b) l'ufficio giudiziario di competenza (*1^ pagina del presente avviso*);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (*1^ pagina del presente avviso*);
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (*ultima pagina del presente avviso*);
- e) la descrizione del bene (*ultima pagina del presente avviso*);
- f) l'indicazione del Giudice Delegato e del Curatore (*1^ pagina del presente avviso*);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio dell'esperimento di vendita (*ultima pagina del presente avviso*);
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione
- j) la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, allegando copia della contabile, qualora la cauzione venga prestata con dette modalità, ovvero l'assegno circolare in originale ai sensi dell'art. 571 cit.;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o anche ordinaria, da utilizzare per ricevere eventuali comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le medesime comunicazioni.



Ai sensi dell'art. 571 co. 4 C.P.C., l'offerta analogica/cartacea, completa degli elementi di legge sopra richiamati, deve essere in bollo dell'importo di Euro 16,00, debitamente datata, sottoscritta e corredata dai seguenti allegati:

- per le persone fisiche:
 1. copia del documento d'identità in corso di validità (*fronte/retro*) e del codice fiscale o tessera sanitaria (*fronte/retro*) dell'offerente ovvero del procuratore legale;
 2. distinta di bonifico completa di CRO/TRN o assegno circolare intestato a SIVAG SpA;
- per le persone giuridiche:
 1. visura camerale dell'offerente in corso di validità;
 2. copia del documento d'identità in corso di validità (*fronte/retro*) e del codice fiscale o tessera sanitaria (*fronte/retro*) del legale rappresentante;
 3. distinta di bonifico completa di CRO/TRN o assegno circolare intestato a SIVAG SpA.

L'offerta cartacea (*analogica*) d'acquisto dovrà essere presentata, firmata dall'offerente, in bollo da 16,00 euro ed in busta chiusa, presso gli uffici SIVAG (*Segrate, Via Milano 10, orari consegna dal lun. al ven. con orari 09,15/12,45-14,15/17,45*) entro le ore 13,00 del giorno precedente l'asta.

Nel caso in cui l'asta sia prevista per il lunedì, il termine di presentazione sarà il venerdì precedente l'asta, sempre alle ore 13,00.

Nel caso in cui il termine di presentazione dell'offerta scada in giorno festivo, il termine stesso viene anticipato al giorno lavorativo antecedente, sempre alle ore 13,00.

Viene accettato invio a mezzo corriere espresso e/o servizio similare Poste Italiane.

A cura dell'offerente dovranno essere apposti sulla busta:

1. un nome di fantasia (*pseudonimo, motto o numero*);
2. la data fissata per l'asta (*NON l'orario*);

A cura di SIVAG, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito sarà apposto sulla busta:

3. timbro con data ed ora di ricezione

Nessuna altra annotazione potrà essere indicata sulla busta, pena il rifiuto da parte dell'incaricato di ricevere il plico.

b) offerta telematica

Per le modalità di presentazione dell'offerta telematica, SIVAG si avvale della piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO con accesso sul portale di primo livello <https://fallcoaste.it>, e accesso e dominio sul portale di 2° livello <https://sivag.fallcoaste.it>. La trasmissione telematica dell'offerta avviene come segue:

- L'offerta telematica deve pervenire entro le ore 13.00 del giorno precedente vendita (*o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì*);
- L'offerta telematica si presenta all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dopo essere stati reindirizzati, dal Portale Vendite Pubbliche, per ogni singolo lotto, sul portale del gestore della vendita telematica (*attualmente <https://sivag.fallcoaste.it>*); dovranno essere compilati i campi obbligatori richiesti, ed allegata la documentazione richiesta, compresi i dati identificativi del bonifico bancario (*completo di CRO/TRN*) relativo al versamento della cauzione nella percentuale indicata nella tabella in intestazione del presente avviso;
- L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna della PEC inviata al Ministero;



- Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascun lotto l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna della PEC inviata al Ministero, in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore;
- Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC + firma digitale di 2° livello (*NON è utilizzabile lo SPID*) ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono, dopo l'accesso sul portale del gestore della vendita telematica, procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso;
- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire nell'offerta l'IBAN completo di intestazione del c/c per la restituzione della cauzione versata in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile;
- Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente dedicato (*e sopra indicato*), con la seguente causale: nome di fantasia, data asta.
- Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente e la generazione della nota contabile bancaria, quindi prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta con conseguente inammissibilità all'asta;
- Il presentatore dell'offerta, prima di concludere le operazioni, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (*i.e. stringa alfanumerica*) per effettuare il pagamento del bollo digitale (*sempre da 16 euro*) e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa, a mezzo PEC, completa e criptata al Ministero della Giustizia;
- Il contenuto della offerta telematica deve essere conforme alle specifiche di cui all'art.12 D.M. 32/2015;
- Una volta trasmessa la busta digitale, l'offerta non sarà più modificabile o cancellabile, e le informazioni e i documenti ivi inseriti saranno acquisiti definitivamente e conservati sul portale nel rispetto della privacy;
- In definitiva, l'offerta telematica di acquisto dovrà essere presentata con collegamento telematico sul Portale delle Vendite Pubbliche, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche-PVP del Ministero della Giustizia.

Manuale istruzioni deposito offerte sul PVP al link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerita_Telematica_vp1.1.pdf

Tutorial relativo al deposito offerte sul PVP al link:

<https://www.youtube.com/watch?v=4JICH51zPFY>

ATTENZIONE: SIVAG, pur garantendo sempre la massima collaborazione con gli offerenti, non gestisce assolutamente il flusso dei dati proveniente dal Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

I flussi contenenti dati ed offerte degli iscritti sul Portale Vendite Pubbliche vengono trasmessi dal Ministero al sito del gestore della vendita (<https://fallcoaste.it> e di conseguenza sul portale di 2° livello <https://sivag.fallcoaste.it>) dai 120 ai 180 minuti prima dell'inizio dell'asta, a termine iscrizioni ormai chiuso.

SIVAG non può quindi ritenersi responsabile del mancato trasferimento degli stessi sul portale di vendita (*portale di 2° livello - <https://sivag.fallcoaste.it/>*) e della conseguente mancata partecipazione di un offerente.

Ovviamente le cauzioni versate dagli "offerenti telematici non ammessi dal portale", così come quelle dei partecipanti non aggiudicatari, saranno interamente rese entro 5 gg. lav. dal termine dell'asta.

Gli interessati, nel corso della presentazione dell'offerta, per qualsiasi informazione/segnalazione potranno chiamare il call center del Ministero della Giustizia al numero 800236160 (*dal lunedì al venerdì dalle ore 08,00 alle ore 18,00*) oppure scrivere ad assistentatecnicapvp.dgsia@giustizia.it.



Presentazione offerta irrevocabile “per persona da nominare”

È prevista la possibilità di presentazione offerta irrevocabile (*sia in modalità analogica, sia in modalità telematica*) da parte di un procuratore legale “per persona da nominare” (*sia in modalità analogica, sia in modalità telematica*).

Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare (a mezzo PEC a SIVAG - fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it) nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha presentato offerta irrevocabile, depositando il mandato e trasmettendo i documenti d'identità dell'aggiudicatario per cui ha presentato offerta (*persona fisica: C.I.+C.FISC. fronte/retro; soggetto IVA: C.I.+C.FISC. fronte/retro legale rappresentante, visura camerale*).

In mancanza di detta comunicazione completa della documentazione necessaria, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo del procuratore (*art.583 C.P.C.*)

Presentazione offerta con procura notarile speciale

E' prevista la possibilità di presentazione offerta (*sia in modalità analogica, sia in modalità telematica*) esclusivamente da parte di un procuratore legale (*avvocato*) “in nome e per conto di” dotato di procura notarile speciale (*non generale*) che riporti l'autorizzazione a partecipare alla vendita per conto del soggetto interessato, sia esso persona fisica o giuridica (*ai sensi del combinato disposto artt.571 e 579 C.P.C.*).

Andranno allegati documenti (*C.I.+C.Fisc.*) sia del procuratore/presentatore, sia dell'offerente.

Presentazione offerta società di leasing

E' prevista per una società di leasing la possibilità di presentazione offerta (*sia in modalità analogica, sia in modalità telematica*)

Quindi in caso di contratto leasing il partecipante potrà essere:

- 1) il locatario dotato di procura notarile speciale (*non generale*) da parte del leasing
- 2) un legale incaricato dal leasing dotato di procura notarile speciale (*non generale*)
- 3) direttamente un funzionario del leasing stesso, sempre dotato di procura notarile speciale (*non generale*)

ATTENZIONE: con la presentazione dell'offerta (*analogica o telematica*), gli offerenti dichiarano implicitamente di aver letto, compreso ed accettato le condizioni di cui al presente bando.

Chi presenterà offerta analogica (*cartacea*) potrà partecipare alla vendita in presenza presso la nostra sala aste.

Chi presenterà offerta telematica potrà partecipare alla vendita **ESCLUSIVAMENTE** da remoto (*casa/ufficio*) e **MAI** in sala aste.

Rammentiamo che in ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Quindi in caso di aggiudicazione l'offerente, poi aggiudicatario diverrà proprietario e rogitante all'atto di trasferimento redatto dal Notaio incaricato dalla Procedura.

Svolgimento della gara sincrona mista

L'asta -per i presentatori di offerta analogica in busta chiusa- si terrà presso gli uffici SIVAG, Via Milano 10, Segrate (MI).

Alle ore 9.15 avviene l'apertura di TUTTE le buste analogiche contenenti le offerte irrevocabili pervenute, per TUTTE le Procedure i cui beni saranno in asta nel corso della giornata.

Per assicurare la massima trasparenza tutti gli offerenti e gli interessati, vengono invitati ed autorizzati a presenziare al procedimento dell'apertura delle buste.

Si procede, quindi, all'apertura di TUTTE le buste ed allo smistamento dei plichi per i diversi esperimenti di vendita delle varie procedure previsti nella medesima giornata.

Agli offerenti telematici, 30 minuti prima dell'inizio dell'asta, ZUCCHETTI/FALLCO invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

All'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica, nel giorno della gara, si chiede di presentarsi cautelativamente presso la sede operativa SIVAG per la partecipazione all'asta almeno 20 minuti prima dell'inizio indicato per la stessa.



All'orario indicato come inizio asta, dopo quindi che SIVAG ha ricevuto i flussi telematici dal portale <https://www.fallcoaste.it/> e smistato le buste contenenti le offerte analogiche, iniziano le operazioni di vendita. SIVAG provvede a caricare le anagrafiche degli offerenti telematici e analogici sulla piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO.

Successivamente si provvede alla verifica sull'ammissibilità di tutti gli offerenti (*sia analogici che telematici*).

Le cause di esclusione delle offerte sono quelle indicate dall'art. 571 C.P.C., nonché quelle individuate dalla prassi giudiziaria, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo:

- offerta presentata dal debitore;
- mancanza o indeterminatezza degli elementi essenziali dell'offerta (art. 12 D.M. 32/2015);
- offerta presentata oltre il termine;
- offerta inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;
- mancato o insufficiente versamento della cauzione;
- cauzione versata con modalità differenti da quelle ammesse.
- cauzione pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione dell'offerta

Gli offerenti, con offerta ammessa, vengono quindi autorizzati alla gara sul portale ZUCCHETTI/FALLCO. Trattandosi di offerta irrevocabile, la mancata presenza non comporterà l'esclusione dalla gara, ma, l'offerente verrà comunque abilitato, sia che abbia presentato offerta analogica/cartacea, sia che abbia presentato offerta telematica.

Gli offerenti, con offerta non ammessa, non vengono autorizzati alla gara sul portale ZUCCHETTI/FALLCO del che viene inserita apposita motivazione nel campo dedicato.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta ricevuta. Se, tra i partecipanti, nessuno propone un rilancio, il bene verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più alta; se tutte o più offerte risultano di eguale importo, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Il valore dei rilanci non potrà essere inferiore a quelli indicati nell'avviso di vendita. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 107, cm. 4 e 108, L.F.

Per tutto quanto non specificato si rinvia alle modalità tecniche stabilite dal proprietario del portale di primo livello ZUCCHETTI/FALLCOASTE.

Modalità visione e consegna offerte analogiche

Per effettuare il deposito dell'offerta analogica è sufficiente recarsi presso SIVAG (*Segrate, Via Milano 10, tang. Est, uscita 7 "Rubattino"*) in orario d'ufficio (*dal lun. al ven. in orario 09:00/13:00 e 14:00/18:00*).

Ferme ed invariate le altre modalità di deposito dell'offerta. Non è necessaria prenotazione. La consegna dovrà avvenire, entro la data/ora previste, e senza fornire indicazioni sulle generalità dell'offerente e senza alcun riferimento alla Parte Venditrice.

durante la celebrazione della gara sarà ammesso in sala esclusivamente l'offerente; eventuali accompagnatori saranno invitati ad attendere al di fuori della sala.

-le visioni possono essere richieste tramite "PVP" (*utilizzando l'apposito pulsante "PRENO* [ul sito https://sivag.fallcoaste.it/](https://sivag.fallcoaste.it/)), oppure inviando direttamente una mail di richiesta all'indirizzo di posta elettronica SIVAG preposto (fallimenti-immobili@sivag.com).



Per ulteriori informazioni e/o richiesta visione immobili rivolgersi in orario d'ufficio (*lun.-ven. dalle 09,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00*) a:

SIVAG

Ufficio Vendite Fallimentari

Tel. 02.58011847

E-mail: fallimenti-immobili@sivag.com

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare per quanto non espressamente indicato in precedenza si evidenzia tra l'altro, che *“in caso di inadempimento del pagamento del prezzo, il Giudice Delegato dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario ed ordinerà l'incameramento della cauzione; l'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 C.P.C. - inadempienza dell'aggiudicatario). La Procedura infine si riserva di procedere civilmente e penalmente ove previsto (art. 353 C.P. – turbata libertà degli incanti)”*.



TABELLA IMMOBILE

Data / ora asta	Lotto	Descrizione	Base asta esperimento	% Cauzione (SU PREZZO OFFERTO)	Rilancio minimo
28.02.2025 h.11,00	1	<p style="text-align: center;">Lodi Vecchio (LO) Viale Europa 36</p> <p style="text-align: center;">(*)</p> <p>Catasto Fabbricati – proprietà 1/1 Foglio: 5 Particella: 508 – Sub. 2, Cat. C2; Sub.3, Cat. C1; Sub. 4, Cat. A3; Sub. 5, Cat. A3; Sub. 6, Cat. A3; Sub. 7, Cat. A3; Sub. 8, Cat. A3; Sub. 9, Cat. A3; Sub. 10, Cat. A3; Sub. 11, Cat. A3; Sub. 12, Cat. A3; Sub. 13, Cat. A3; Sub. 14, Cat. A3; Sub. 15, Cat. A3; Sub. 16, Cat. A3; Sub. 17, Cat. A3; Sub. 18, Cat. A3; Sub. 19, Cat. A3; Sub. 20, Cat. A3; Sub. 21, Cat. A3; Sub. 22, Cat. A3; Sub. 23, Cat. A3; Sub.24, Cat. A3; Sub. 25, Cat. A3; Sub.26, Cat. A3 Sub. 27, Cat. A3; Sub. 701, Cat. A3; Sub. 702, Cat. A3; Sub. 703, Cat. A3; Sub. 704, Cat. A3; Sub. 705, Cat. A3; Sub. 706, Cat. A3; Sub. 707, Cat. A3; Sub. 708, Cat. A3;</p> <p>Foglio: 5 Particella: 334 - Sub. 4, Cat. C2; Sub.5, Cat. C1; Sub. 6, Cat. A3; Sub. 9, Cat. A3; Sub. 10, Cat. A3; Sub. 11, Cat. A3; Sub. 12, Cat. A3; Sub. 13, Cat. A3; Sub. 14, Cat. A3; Sub. 15, Cat. C2; Sub. 16, Cat. A3; Sub. 17, Cat. A3; Sub. 18, Cat. A3; Sub. 19, Cat. A3; Sub. 20, Cat. A3; Sub. 21, Cat. A3; Sub. 22, Cat. A3; Sub. 23, Cat. A3; Sub. 24, Cat. A3; Sub. 25, Cat. C2; Sub. 26, Cat. A3; Sub. 27, Cat. A3; Sub.28, Cat. A3; Sub. 29, Cat. A3; Sub. 30, Cat. A3 Sub. 31, Cat. C2; Sub. 501, Cat. A3; Sub. 504, Cat. C6; Sub. 505, Cat. C6; Sub. 506, Cat. C6; Sub. 507, Cat. C6; Sub. 701, Cat. D6; Sub. 702, Cat. C3; Sub. 703, Cat. A3; Sub. 704, Cat. A3; Sub. 705, Cat. A3; Sub. 706, Cat. A3; Sub. 707, Cat. A3</p> <p style="text-align: center;">Immobili liberi ai fini della Procedura</p>	140.000,00 (*)	10%	2.000,00

NOTE:

(*) L'immobile a livello di catasto terreni è composto dalla particella 334 del foglio 5 (Ente urbano 2.907 mq) che comprende una parte di fabbricati (*ex Laus-Cafè*) compresa l'area di pertinenza esterna, e dalla particella 508 del foglio 5 (Ente urbano 2.318 mq), che comprende la rimanente porzione di fabbricati con la sua area di pertinenza.

Come emerge dal documento allegato alla pubblicazione, denominato "02 RELAZIONE ING.ARCH DE RIENZO.pdf", lo stesso perito ha escluso la possibilità di eseguire ristrutturazioni dello stabile per antieconomicità, individuando la demolizione dello stesso quale unica alternativa possibile. Pertanto la valutazione degli immobili è avvenuta con espresso riferimento al valore dei terreni edificabili.



I costi stimati per la demolizione saranno interamente a carico e cura dell'aggiudicatario e sono stimati in € 400.000,00 (costi già detratti dal valore di mercato dei terreni).

Il valore di stima (*fissato nell'elaborato peritale in € 224.000,00*), è pertanto dato dalla differenza tra il valore di mercato dei terreni (€ 624.000,00) ed i costi di demolizione dei fabbricati ivi insistenti (€ 400.000,00).

La volumetria dell'edificabilità del terreno è equivalente a quella degli edifici attualmente edificati.

(*) *La base d'asta degli immobili, fissata in € 140.000,00, è frutto di una offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta alla procedura ed approvata, quale nuova base d'asta, dal Giudice Delegato Dott. Rossetti in data 29.12.2024.*

