

**TRIBUNALE DI MILANO
SECONDA SEZIONE CIVILE**

**Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 430/2024 Odos viaggi Srl in liq.ne
Giudice Delegato: Dott.ssa Laura De Simone
Curatore: Dott. Federico Vigevani**

**AVVISO DI VENDITA
ex art. 216 CCII
MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
www.astebook.it
1° esperimento**

Il sottoscritto Dott. Federico Vigevani, con studio in 20141 Milano (MI) in Via Carlo De Angeli n.3, nominato Curatore della procedura in epigrafe con sentenza n. 522/2024 pubbl. il 18/07/2024 Rep. n. 528/2024 del 18/07/2024

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 12-03-2025 (con inizio alle ore 9:00) al giorno 12-03-2025 (con termine alle ore 12:00)**, con offerte che dovranno essere presentate per partecipare alla gara con le modalità sotto evidenziate entro il giorno 10-03-2025 ore 12:00 avrà luogo, in via esclusiva, una procedura competitiva di vendita telematica dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

Composto dai seguenti beni in **Comune di Legnano (MI)**, alla via Don Gerolamo Zaroli n. 46 e 50: ufficio e box di mq. 13,00 mq al piano seminterrato, così al catasto:

Ufficio di mq 67,75 posto al primo piano, al catasto del Comune di Legnano:

foglio n° 15, particella n° 380, sub n° 701;

Cantina di mq. 3,94 al catasto del Comune di Legnano:

foglio n° 15, particella n° 380, sub n° 702;

Box di mq. 13,00 al catasto del Comune di Legnano:

foglio n° 15, particella n° 380, sub n° 25;

VALORE DI PERIZIA: Euro 117.200,00

- ❖ **PREZZO BASE LOTTO unico: Euro 117.200,00**
- ❖ **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 117.200,00**
- ❖ **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI: Euro 1.000,00**
- ❖ **Saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario: entro e non oltre 60 giorni dal giorno della gara**

Si specifica che:

- il tutto è **meglio descritto nella relazione di stima pubblicata** il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- l'immobile risulta **LIBERO**;
- l'immobile risulta gravato da formalità pregiudizievoli delle quali sarà ordinata la cancellazione con Decreto del Giudice a spese della procedura, successivamente al versamento integrale del prezzo e all'atto notarile di trasferimento;
- per quanto riguarda altri vincoli e oneri gravanti sugli immobili si mette in evidenza quanto presente nell'elaborato peritale, nella "Sezione D - Ulteriori informazioni" della Nota 4 (in ALLEGATO) dove viene annotato che: " *LA PORZIONE DI AREA CONDOMINIALE AL MAPPALE 844 (OTTOCENTOQUARANTAQUATTRO) DEL FOGLIO 15 (QUINDICI) DOVRA' ESSERE CEDUTA AL COMUNE DI LEGNANO, A SEMPLICE RICHIESTA DELLO STESSO, PER ESSERE ADIBITA AD USO PUBBLICO; - L'AREA DESTINATA APARCHEGGIO, SITA IN VIA ZAROLI, E' DI PROPRIETA' CONDOMINIALE MA DI USO PUBBLICO, QUINDI OGNI MANUTENZIONE DELLA STESSA E' A CARICO DEI CONDOMINI; CHE LUNGO IL CONFINE CON IL MAPPALE 793 (SETTECENTONOVANTATRE) VI E' UNA STRISCIA DI TERRENO DI PROPRIETA' CONDOMINIALE A PARTE DELMAPPALE 380.* Si rimanda all'Estratto di mappa (allegato alla perizia) con cerchiatura rossa dei Mappali citati per l'individuazione degli stessi.
- chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente e che gli oneri condominiali esigibili dalla data di apertura della Liquidazione alla data di vendita rappresentano invece crediti prededucibili a carico della Procedura.

1. PRECISAZIONI GENERALI

Per una migliore descrizione ed identificazione degli immobili si fa rinvio alle relazioni di stima del perito pubblicate sul sito www.astebook.it.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per Legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nel titolo di acquisto da parte della fallita, nella relazione acquisita agli atti della procedura, negli atti e documenti di corredo ad essa allegati.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, inclusi senza limitazione vizi e mancanze di qualità riferibili alla situazione edilizia, urbanistica ambientale dell'immobile e alla conformità degli impianti, e non può essere impugnata per causa di lesione; pertanto, l'esistenza di eventuali vincoli giuridici non cancellabili, vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, anche di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ovvero riferita alla conformità degli impianti – anche non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà dar luogo alla revoca dell'aggiudicazione, né a riduzioni di prezzo, risarcimenti o indennizzi.

La vendita sarà in esenzione IVA con l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali conseguenti al trasferimento, che sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta pari al 3% sul valore di aggiudicazione (oltre IVA 22%).

Il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione dedotto quanto versato in cauzione) dovrà essere versato entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto dovuto per il saldo perderà la cauzione versata.

Si avvertono gli offerenti che:

- grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima con i relativi allegati.

- 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 28.02.1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla vendita.

- ai sensi dell'art. 353 c.p. " Chiunque con violenza o minaccia, o con doni, promesse collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisce o turba la gara nei pubblici incanti o nelle licitazioni private per conto di pubbliche Amministrazioni ovvero ne allontana gli offerenti, è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni e con la multa da euro 103,00 ad euro 1.032,00".

2. PERIODO DI DEPOSITO OFFERTE E DI GARA

Per essere ammesso alla gara, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto.

L'offerta con l'avvenuto accredito della cauzione dovrà avvenire sul conto corrente in séguito indicato.

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito, ovvero il 10-03-2025 ore 12:00.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dalla data di presentazione.

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita con modalità asincrona telematica ciascun offerente dovrà:

- a) registrarsi sul portale www.astebook.it: durante la registrazione al sito sarà richiesto l'inserimento dei propri dati personali, di un indirizzo di posta elettronica valido e di un numero di telefono;
- b) selezionare il bene di interesse e, tramite il comando "**iscriviti alla vendita**", dovrà procedere alla compilazione di tutti i campi del modulo di "presentazione offerta";
- c) procedere al deposito cauzionale a mezzo bonifico bancario, di un importo non inferiore al 10% dell'offerta formulata, secondo le modalità indicate dal presente Avviso di vendita.
- d) allegare la contabile di avvenuto bonifico e la seguente documentazione :
 - copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
 - la documentazione, attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
 - l'avviso di vendita siglato in ogni pagina e sottoscritto nell'ultima a titolo di dichiarazione di conoscenza e accettazione espressa del presente regolamento e delle relative condizioni di vendita.

4. TERMINE e CONTENUTO DELL' OFFERTA E MODALITA' DI VERSAMENTO 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	IT08 C056 9651 5900 0001 2070 X57
BENEFICIARIO	ASTEBOOK S.r.l.
CAUSALE	"L.G. 430/2024 – CAUZIONE LOTTO UNICO"

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito, a mezzo bonifico bancario, ai soggetti offerenti non aggiudicatari (dedotti €20,00 per spese di gestione della pratica).

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta dedotti i costi per spese vive (bolli e costi di gestione pratica).

Specificazioni dell'offerta:

L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà contenere:

- **se l'offerente è una persona fisica:**

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC, esistenza - se del caso - del permesso di soggiorno valido o in fase di rinnovo) e dello stato personale (libero; coniugato; unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016; stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge);
- per i soggetti che intendono partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata la copia del certificato camerale della ditta stessa dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.
- **se l'offerente è coniugato, unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, ovvero stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge**, l'indicazione del regime patrimoniale dell'offerente;
- **se il soggetto offerente è coniugato** in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del coniuge; Nel caso in cui il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 c.c., dovrà indicarlo e dovranno essere osservate le disposizioni di cui al predetto articolo;
- **se il soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità valido 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 valido 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 l'offerta è formulata da più persone (che non sottoscrivono contestualmente), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- in caso di **cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea**, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- **se il soggetto offerente è una società o persona giuridica:**

- l'indicazione di ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese,
- l'indicazione delle generalità complete (nome, cognome, data di nascita, codice fiscale) del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
- una visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita;
- se l'offerta è sottoscritta da soggetto che necessita di apposito conferimento di poteri, l'indicazione della fonte da cui derivano i poteri esercitati (procura notarile, delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ecc.) e copia del relativo atto dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente intervenuto, che dovrà produrre propria carta d'identità valida.

Non sarà possibile in alcun modo intestare l'immobile ad un soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte telematiche che rispettano i requisiti di cui sopra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

Si evidenzia che l'offerente può depositare per ciascuna gara un'offerta per lotto. Dopo il deposito della prima offerta, eventuali successivi depositi per la stessa asta e lo stesso lotto saranno dichiarati inammissibili. La prima offerta è da intendersi quella depositata in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dal medesimo offerente.

In considerazione di ciò l'offerta è dunque inammissibile se:

- *perviene oltre il termine stabilito nel presente bando di vendita;*
- *non vi è idoneo deposito cauzionale con le modalità stabilite in bando;*
- *se presentata da un offerente che ha già depositato altra offerta per la medesima gara.*

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA D'ASTA

Entro e non oltre l'orario di inizio della gara Astebook Srl, in qualità di società commissionaria alla vendita (banditore d'asta), procederà all'apertura, all'esame delle offerte telematiche pervenute e all'invio di una comunicazione a mezzo mail a tutti gli offerenti al fine di comunicare l'ammissione/esclusione dalla gara d'asta.

La gara tra gli offerenti, le cui offerte saranno ritenute valide, avrà inizio il giorno 12 Marzo 2025 alle ore 9:00 e si concluderà nello stesso giorno 12 marzo 2025 alle ore 12:00

La partecipazione degli offerenti all'asta avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.astebook.it/>, effettuando il log-in con le credenziali personali ed effettuando l'ingresso nella pagina dell'asta.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti sulla base della migliore offerta presentata.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle

offerte ricevute.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto (in fase di deposito offerta);
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo a saldo ⁽¹⁾ ;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo a saldo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il medesimo ordine verrà utilizzato anche per determinare il miglior offerente all'apertura della gara per i rilanci.

Extension Time: se un'offerta vincente viene formulata nei 3 minuti precedenti alla chiusura dell'asta (fissata alle ore 12:00), il tempo utile per effettuare un'altra offerta verrà esteso di ulteriori 3 minuti dall'ultima puntata ricevuta. Così ad oltranza, per ogni offerta vincente pervenuta entro i 3 minuti di extra time, fino alla conclusione del tempo utile. In caso di extra time, l'asta potrà dirsi definitivamente conclusa decorsi 3 minuti senza che nessuna offerta supplementare sia stata registrata dall'ultima puntata ricevuta.

6. AGGIUDICAZIONE

6.1 Report esito della gara

Terminata la gara la società commissionaria redige apposito report dell'esito dell'asta con cui viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara e comunicherà a tale soggetto l'aggiudicazione.

Dopo l'aggiudicazione ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente del Commissionario sul conto corrente indicato nel modulo offerta.

6.2 Aggiudicazione

Il Curatore esaminata con esito positivo la documentazione presentata, redigerà apposita informativa per comunicare al Giudice delegato – ai sensi dell'art. 216, comma 9, CCII - l'avvenuta aggiudicazione e contestualmente effettuerà il deposito nel fascicolo telematico delle offerte e dei documenti inerenti, del Report di gara e della prova dell'espletamento della pubblicità prevista per il presente Avviso di Vendita.

6.3 Riserva di sospensione della vendita

In ogni caso all'Ill.mo Sig. Giudice, ai sensi dell'art. 217 CCII, ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione e/o sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento, ricorrendone i presupposti di Legge.

7. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario nel termine di **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara), a pena decadenza, dovrà versare:

1. Il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre IVA se dovuta e quanto versato in c/cauzione).
2. Ulteriori oneri di Legge oltre spese e oneri di trascrizione dell'atto notarile di trasferimento.

¹) L'indicazione di un termine migliorativo per il versamento del saldo prezzo viene considerato definitivo anche nel caso in cui sopraggiungano successivi rilanci in gara

L'aggiudicatario nel termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara), a pena decadenza, dovrà versare i diritti d'asta pari al 3% (oltre IVA al 22%) calcolati sul valore di aggiudicazione.

Il pagamento dei diritti d'asta dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario intestato alla Commissionaria.

I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro i termini previsti dal presente Avviso di vendita.

La somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto dovuto per il saldo prezzo, perderà la cauzione già versata a titolo di multa e l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, lo condannerà (di cui all'art. 587 C.p.c.) al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni al medesimo aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

8. ATTO DI TRASFERIMENTO

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA ove dovuta, degli ulteriori oneri e imposte di Legge, e dei diritti d'asta oltre relativa IVA, potrà essere dato corso alla predisposizione dell'Atto Pubblico Notarile di Trasferimento.

Il trasferimento del Lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico notarile da stipularsi presso lo studio del Notaio che verrà scelto dalla Procedura; le spese e le tasse connesse all'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante contestualmente alla stipulazione. L'aggiudicatario si intenderà immesso nel possesso dei beni al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento; da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza. Rimarranno a carico della procedura le spese relative alla cancellazione delle formalità.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile di trasferimento, lo stesso potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.

9. 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.

10. PUBBLICITA' E NOTIFICHE

La pubblicazione della vendita sarà effettuata on line sui seguenti siti:

Pubblicazione sito	www.astebook.it *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione sito	www.astebook.fallcoaste.it *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione P.V.P.	www.pvp.giustizia.it *	
Pubblicazione sito	www.immobiliare.it	
Pubblicazione sito	www.casa.it	
Pubblicazione sito	www.idealista.it	

Tutte le pubblicazioni, con valore legale contrassegnate con (*) saranno corredate dai seguenti allegati:

- Elaborato fotografico
- Avviso di vendita
- Perizia
- Allegati perizia
- Eventuali documenti inerenti la vendita

Tra la data dell'ultima delle pubblicazioni di cui sopra e il termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara dovrà decorrere un periodo non inferiore a 30 giorni.

Il presente Avviso di vendita sarà altresì notificato a cura del Curatore ai creditori ipotecari e privilegiati prima del termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara.

11. ASSISTENZA E VISITE

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare la sala d'Aste al numero 351.5799078 e/o 351.8115718, oppure scrivere all'indirizzo immobiliare@astebook.com ASTEBOOK S.R.L. (Barzanò – LC, via L. Da Vinci n. 48), fornisce UN SERVICE informativo e di consulenza, CON POSTAZIONI RISERVATE utilizzabili da coloro che fossero interessati ALL'ASSISTENZA DI ASTEBOOK COME SUPPORTO TECNICO durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione. Il servizio è attivo, previo appuntamento, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, di tutti i giorni della gara non festivi (escluso il sabato) contattando i recapiti sopra indicati.

Per la visione gli interessati potranno contattare il referente "Astebook" presente sul sito di pubblicazione nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 14.00 alle 17.00.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astebook.it

12. ULTERIORI INFORMAZIONI

I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati dalla procedura e dalla società commissionaria Astebook Srl nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs 196/2003 come modificato dal D. Lgs. 10.08.2018 n. 101 e dall'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio. Inoltre non comporta per la Procedura e per i rispettivi Organi alcun obbligo di impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento del completamento della procedura di vendita e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Milano, 23 gennaio 2025

Il Curatore
Dott. Federico Vigevani