



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA FAMILIARE DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N. 17/2023

N. 18/2023

G.D.: DOTT.SSA ROSA GRIPPO

LIQUIDATORE: AVV. GIORGIA VIGNA TAGLIANTI

Gestore della vendita telematica Atalegale.Net S.p.A. con portale www.spazioste.it

PRIMO

AVVISO DI VENDITA

COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

ex art. 216, secondo comma, CCII

La sottoscritta avv. Giorgia Vigna Taglianti, liquidatore della procedura familiare di liquidazione controllata di cui in epigrafe;

Visto il provvedimento in data 12 febbraio 2025 con cui il G.D. del Tribunale di Milano Dott.ssa Rosa Grippo, ha autorizzato la vendita del compendio immobiliare e dei beni mobili della procedura infra meglio descritti;

Visto l'art. 216, secondo comma, CCII

AVVISA

che il giorno **9 maggio 2025 h. 15.00** procederà alla vendita telematica sincrona dei beni come di seguito descritti, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita www.spazioaste.it nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate.

1) **Oggetto della vendita:**

LOTTO UNICO

A) Appartamento ad uso abitazione composto al piano 1° da ampio locale oltre cucina e servizio ed al piano 2° sottotetto (collegato al 1° da scala interna) da due camere e servizio, oltre vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato e box sito in Comune di Magenta (MI), via Generale Giovanni Cler n. 24

Dati catastali

Catasto Fabbricati

- foglio 1, part. 823, sub. 15, Cat A/2, Classe 2, R.C. 557,77, superficie 122 mq, piano S1 – 1 – 2, cons. 6 vani.

Coerenze:

Dell'appartamento:

Piano 1°: ad Ovest e Nord: prospetto su area comune, ad Est: proprietà aliena (sub 16) a Sud: vano scala comune e proprietà aliena (sub 14);

Piano 2°: ad Ovest: parte comune (sottotetto non abitabile), muro perimetrale, parte comune (sottotetto non abitabile), a Nord: prospetto su area comune, a Est: proprietà aliena (sub 16), a Sud: proprietà aliena (sub 14).

Via Generale Cler n. SC, Piano S1 - 1-2;

Della cantina:

ad Est: corridoio comune da cui si ha 1° accesso, a Nord: proprietà aliena (sub 9), ad Ovest: muro perimetrale, a Sud: proprietà aliena (sub 16).

- foglio 1, part. 823, sub. 21, Cat C/6, Classe 4, R.C. 60,32, superficie 16 mq piano S1.

Coerenze:

Del box:

Ad ovest: corsello di manovra comune dei boxes rimessa auto; a Nord: box rimessa auto (sub 20), ad Est: vano ad uso cantina (sub 13), a Sud: box rimessa auto (sub 22).

Prezzo: 174.300,00

Stato occupazione: occupato dai debitori, sarà reso libero in seguito alla vendita.

Beni così come meglio individuati e descritti nella perizia del Ing. Orazio Fabio Leone, allegata al presente avviso.

B) Beni mobili costituenti l'arredo del compendio immobiliare:

- Divano ad angolo in tessuto color grigio
- Mobile soggiorno con base porta tv composta da due cassettoni, sei cubotti e due mensole in legno scuro ed arancione e madia composta da quattro cassetti
- Vetrina in legno a due ante
- Tavolo in legno marrone scuro con sei sedie in cuoio color marrone
- Cucina angolare di colore blu completa di elettrodomestici (forno Whirpool, piano cottura Foster, frigo Whirpool e lavastoviglie Ikea con tavolo in vetro e quattro sedie marca Calligaris
- Lavatrice Samsung
- Mobile lavabo e specchiera
- Camera da letto a una piazza e mezza armadio a due ante scorrevoli e due comodini in legno color ciliegio e vetro satinato
- Camera composta da letto matrimoniale 1, comodino, 1 cassetiera a quattro cassetti, 1 settimano e un armadio a due ante scorrevoli con inserti in vetro di legno scuro
- 1 armadio a due ante (scarpiera) con ante a specchio

Prezzo: 2.950,00

Beni così come meglio individuati e descritti nell'allegato inventari e nella contestuale perizia della SIVAG.

2) Prezzo base

Il prezzo indicato è complessivo pari ad Euro 177.250,00, pari al prezzo base di perizia degli immobili (Euro 174.300,00 con possibilità di formulare l'offerta in riduzione di un quarto per quanto attiene il solo immobile) ed al valore degli arredi pari ad Euro 2.950,00.

Prezzo base: Euro 177.250,00 (centosettantasettemiladuecentocinquanta/00) oltre imposte e spese di trasferimento e di cancellazione dei gravami.

Offerta minima: 133.675,00 (centotrentatremilaseicentosettantacinque/00) (calcolata solo sulla quota immobiliare)

Rilanci in aumento in caso di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Le offerte dovranno essere presentate, con le modalità telematiche riportate nelle condizioni di vendita in calce descritte, entro e non oltre le ore 13:00 del 8 maggio 2025.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande telematiche e le condizioni della vendita sono regolate anche dalle seguenti:

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO aggiornate al 4.4.2018

PARTE GENERALE

- 1) La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura.
- 2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario**.
- 3) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella perizia di stima.
- 4) Gli **oneri tributari** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**.
- 5) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente).
- 6) 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 PEC** - a pagare sul prezzo residuo gli **interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%**), di **prorogare** il termine del pagamento di **massimo 60 giorni**, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.
- 7) L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di **ordine di liberazione** ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente.
- 8) Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile ed in casi eccezionali decreto di trasferimento a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura della procedura**.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il **tramite portale delle vendite pubbliche**.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsi@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.uiustizia.it>. 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.

N.B. 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.

L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura di Liquidazione Controllata 17/2023 recante **IBAN: IT 29 F 08440 01601 00000203417** con la seguente causale: **Liquidazione Controllata n. _____, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto,** se sono posti in vendita più lotti nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria 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.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve **confermare l'offerta** che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** [offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

CONTENUTO DELLA OFFERTA:

a) se l'offerente è una persona fisica. **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare [immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono **essere** indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne. [offerta **deve** essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare:

b) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante:**

c) **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta:

d) **l'indicazione del prezzo** offerto. che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.

e) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile:**

f) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120:

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione. che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net o telefonicamente al n. 848-780013 ed agli orari seguenti 9:00 – 13:00; 14:00 – 18:00

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Per coloro che hanno presentato **l'offerta in via telematica**, prima dell'inizio delle operazioni di **vendita**, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un **invito a connettersi** al portale e ad accedere con le proprie credenziali. 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.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'ordinanza di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **sessanta secondi**.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta** in base alle risultanze telematiche e cartacce acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line**, se offerente in via telematica.

La **gara sincrona sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, **III** comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

NB: nel caso il PVP non funzioni vi è necessità **che ex art. 161 quater disp att. C. p.c. comma IV** il responsabile dei servizi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ne dia atto attraverso il CIS1A. Occorrerà in tal caso presentare istanza al giudice per rifissare la celebrazione della gara. Avendo utilizzato **la funzione DUPLICA in sede di primo inserimento dell'avviso di vendita sarà possibile recuperare i dati per l'inserimento** del nuovo avviso di vendita.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno **a favore ed a carico** dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il decreto di trasferimento o l'atto notarile saranno emessi solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto. Il curatore verrà, nell'ambito del provvedimento relativo alla vendita **autorizzato ex ante** alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.U. **Tale autorizzazione dovrà essere presentata in banca e sarà idonea a consentire la esecuzione dei bonifici restitutivi immediatamente.** Il curatore dovrà depositare al giudice delegato entro due giorni lavorativi i dall'aggiudicazione del bene, la informativa sull'esito della vendita e sull'esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente col modulo in uso.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante **bonifico bancario** sul conto intestato alla procedura le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo PEC o FAX o raccomandata. In caso di mancato versamento nel 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 tributari.** L'importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare a mezzo PEC o FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge dovrà **dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione** utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione o **inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto** dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** le somme dovranno essere erogate (a seguito della **sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo** contenente **l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado** - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e **la delega** - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a:

TRIBUNALE DI MILANO — SEZIONE FALLIMENTARE — FALLIMENTO (seguito dal nome del fallimento). Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il

Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene Oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euro ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del *****rep. ****"*

e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto legale al Conservatore dei RR. II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:

1. a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.
2. a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. l'avviso di vendita sarà pubblicato per un tempo non inferiore a 45 giorni antecedenti la data dell'asta sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia e sui siti specializzati abilitati alla pubblicazione del gestore (www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it; www.publiconline.it);
3. in caso di immobili residenziali, invio, da parte del curatore o del suo ausiliario, di una @mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini (o soggetti interessati all'acquisto) nel rispetto delle norme sulla *privacy* e con l'indicazione dei recapiti del curatore o del suo ausiliario.

la pubblicità verrà effettuata sui siti e sui quotidiani almeno **QUARANTACINQUE (o trenta in caso di urgenza e di beni di modesto valore)** giorni prima del termine per il deposito delle offerte, tramite pubblicazione di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie, la quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa.

Milano, 20 febbraio 2025

Il Liquidatore

Avv. Giorgia Vigna Taglianti

