

# TRIBUNALE DI MILANO

## Sezione Fallimentare

Fallimento n. 456/2022

Giudice delegato: Dott. Luca Giani

Curatore: Avv. Veronica Bertani

## AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Veronica Bertani, con studio in Milano, Via Giacomo Leopardi n. 8, nominato Curatore del fallimento n. 456/2022 dichiarato con sentenza depositata in data 13 dicembre 2022 dal Tribunale di Milano

## PREMESSO

che con decreto *ex artt.* 41 e 104-ter legge fallimentare, il Giudice delegato al fallimento ha autorizzato il Curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva *ex art.* 107 legge fallimentare, per la vendita degli immobili, nella forma sincrona telematica (D.M. 32/2015 art. 2);

## AVVISA

che il giorno **6 luglio 2026, alle ore 13,00**, è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e che il giorno **7 luglio 2026, alle ore 15,00** e seguenti, il Curatore procederà all'esame delle offerte **con modalità sincrona telematica**, come di seguito descritto e in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita, dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1 – Proprietà pari a 1000/1000**

**Posto auto** sito in Milano, via Caldara n. 38, distinto al N.C.E.U. al foglio 479, mappale 415, sub. 35, piano PT, categoria C/6, classe 6<sup>^</sup>, consistenza mq. 9, rendita € 75,76. Coerenze: Nord – proprietà di terzi mappale 534 – Est - proprietà di terzi mappale 429; Sud – griglia aerazione sub. 86; Ovest – posto auto sub. 36.

**Prezzo base: € 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00), al netto delle imposte.**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00).**

**Stato di occupazione: libero.**

### **LOTTO 2 – Proprietà pari a 1000/1000**

**Posto auto** sito in Milano, via Caldara n. 38, distinto al N.C.E.U. al foglio 479, mappale 415, sub. 36, piano PT, categoria C/6, classe 6<sup>^</sup>, consistenza mq. 9, rendita € 75,76. Coerenze: Nord – proprietà di terzi mappale 534 – Est - posto auto sub. 35; Sud – griglia aerazione sub. 86; Ovest – posto auto sub. 37 e griglia aerazione sub. 86.

**Prezzo base: € 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00), al netto delle imposte.**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00).**

**Stato di occupazione: libero.**

### **LOTTO 3 – Proprietà pari a 1000/1000**

**Posto auto** sito in Milano, via Caldara n. 38, distinto al N.C.E.U. al foglio 479, mappale 415, sub. 37, piano PT, categoria C/6, classe 6<sup>^</sup>, consistenza mq. 8, rendita € 67,35. Coerenze: Nord – proprietà di terzi mappale 534 – Est - posto auto sub. 36; Sud e Ovest – cortile b.c.n.c. sub. 82.

**Prezzo base: € 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00), al netto delle imposte.**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00).**

**Stato di occupazione: libero.**

#### **LOTTO 4 – Proprietà pari a 1000/1000**

**Posto auto** sito in Milano, via Caldara n. 38, distinto al N.C.E.U. al foglio 479, mappale 415, sub. 39, piano PT, categoria C/6, classe 6<sup>^</sup>, consistenza mq. 12, rendita € 101,02. Coerenze: Nord – cortile b.c.n.c. sub. 82 – Est – posto auto sub. 38; Sud – griglia aerazione sub. 86; Ovest – posto auto sub. 40.

**Prezzo base: € 28.350,00 (ventottomilatrecentocinquanta/00), al netto delle imposte.**

**Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00).**

**Stato di occupazione: libero.**

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, allasituazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione redatta dal perito p.i. Mauro Angelo Tenti e depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile, oltre che sul portale nazionale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, sui siti [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

#### **Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto di tutti i lotti sopra descritti**

**Si precisa che qualora l'offerente fosse interessato a fare un'offerta per più lotti dovrà presentare più offerte singole, una per ciascun lotto, indicando all'interno di ciascuna il numero del lotto al quale l'offerta si riferisce e i dati catastali del bene.**

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto *ex art.* 571 c.p.c. e seguenti.

1) Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 13,00 del giorno precedente l'esame delle offerte**, offerta di acquisto.

Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);
- In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- In caso di partecipazione di stranieri:
  - Se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide/rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
  - Se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
  - Se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente.
- In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto (indicare la forma che si ritiene debba avere la procura).

2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base);
- b) La data della vendita e della procedura cui si riferisce;
- c) L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
- e) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita;
- f) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto.

3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "**cauzione**", oltre a quanto di seguito indicato. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il pagamento dell'imposta di bollo (€ 16,00) potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

**Il bonifico bancario andrà intestato a Fallimento Giuma S.r.l. in liquidazione ed effettuato sul conto corrente n. 0000049277728** acceso presso BPER Banca, filiale di Milano, Via Colonna n. 5, **IBAN: IT82S053870164000049277728, causale: cauzione - data fissata per la gara e n. del lotto (ad esempio: 13/01/2026 – Lotto 1).**

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore vendita ai seguenti recapiti: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) - 0444-346211.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Curatore, il giorno fissato per l'esame delle offerte, alle ore 15,00 e seguenti, procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona telematica" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

Il Curatore provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona telematica", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. f) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori all'importo sopra indicato in relazione a ciascun lotto.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di 2 minuti. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 2 minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura, previa iscrizione da effettuarsi sul portale del gestore entro il termine di deposito delle offerte.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere

aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma 3 c.p.c. si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base sopra indicato;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

### **Condizioni della vendita per tutti i lotti**

a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (si veda relazione notarile), la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con provvedimento del Giudice delegato e sarà eseguita a cura del Curatore.

d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

e) L'aggiudicatario **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario, oltre alle imposte dovute.

f) Il trasferimento della proprietà del bene avverrà, previo versamento del saldo prezzo e delle imposte, mediante atto notarile. Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale).

Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico della procedura.

Gli onorari spettanti al notaio rogante, che verrà indicato dal Curatore, graveranno per il 50% a carico della procedura fallimentare e per il restante 50% a carico dell'aggiudicatario.

g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge n. 47/1985, con esonero di responsabilità per la procedura.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che sui siti [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

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

Il Curatore non ha conferito alcun incarico ad intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) n. 2016/679.

### **Visita dell'immobile**

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro (quindici giorni o termine diverso stabilito dal Giudice delegato con l'ordinanza) dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso il Curatore Avv. Veronica Bertani ai seguenti recapiti: telefono: 02 45490833 – indirizzo e-mail: [v.bertani@studiolegalebm.eu](mailto:v.bertani@studiolegalebm.eu); pec: [f456.2022milano@pecfallimenti.it](mailto:f456.2022milano@pecfallimenti.it).

Milano, 7 maggio 2026

Il Curatore  
Avv. Veronica Bertani

