

Istanza di autorizzazione alla vendita di bene immobile ex art. 216 CCII

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**Sezione II Civile**

Liquidazione Giudiziale A.V. Filtri s.r.l. N. 374/25

Giudice Delegato: Dott. Francesco Pipicelli

Curatore: Avv. Manuela Cochetti

\* \* \*

**ISTANZA DI VENDITA DI BENE IMMOBILE EX ART. 216 CCII**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto avvocato Manuela Cochetti, Curatore della procedura sopra indicata

**PREMESSO CHE**

- La società è proprietaria di un bene immobile (capannone artigianale) sito nel Comune di Zeccone (PV), Via Brera n. 6, così catastalmente identificato:  
catasto Fabbricati  
Proprietà 1000/1000, Foglio 3, Particella 339, Sez. Urb. A, Cat. D/7, Rendita euro 2835,35.
  
- Al fine di svolgere i necessari accertamenti catastali nonché per pervenire ad una corretta quantificazione del valore del bene immobile *de quo*, la S.V., con provvedimento del 26 giugno 2025, ha autorizzato la nomina di un tecnico



qualificato nella persona dell'Ing. Andrea Salvadori, con studio in Boffalora Sopra Ticino (MI), Via Verdi 23.

- In data 29 ottobre 2025, il perito incaricato Ing. Salvadori ha depositato la relazione di stima relativa al bene immobile sopra descritto, indicando in € 275.000,00 il valore del medesimo.
- Con provvedimento del 15 settembre 2025, la S.V. aveva approvato il programma di liquidazione predisposto dalla scrivente, riservandosi l'autorizzazione della vendita competitiva telematica su presentazione di specifica istanza.
- Il programma di liquidazione prevede:
  - a. La vendita del bene immobile ex art. 216 CCII mediante procedura competitiva effettuata dal Curatore.
  - b. Lo svolgimento dell'asta in **modalità telematica sincrona mista**: modalità che, nel caso di specie, si ritiene possa essere più proficua per i creditori in quanto idonea ad ampliare la platea degli offerenti, incentivando la partecipazione anche di soggetti non usi alle aste telematiche pure, tenuto conto della tipologia e della localizzazione del bene da porre in vendita.
  - c. Indicazione del prezzo base d'asta iniziale pari a quello indicato nella perizia del tecnico incaricato, ovvero € 275.000,00.
  - d. Incarico a **SIVAG S.p.A.** in qualità di commissionario ausiliario e gestore telematico per la vendita del bene in questione, con le seguenti modalità:
    - pubblicità da effettuarsi almeno 45 giorni prima dell'inizio dell'esperimento d'asta sui siti internet [www.sivag.com](http://www.sivag.com) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) (**gratuitamente** per la Procedura), sul Portale delle Vendite Pubbliche (con il pagamento del contributo di € 100,00 per il lotto unico per ogni esperimento), nonché sui quotidiani La Repubblica Ed. Lombardia e Free Press "Metro" Ed. Milano e sui siti



[www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it) (al costo complessivo di oltre IVA).

- e. Svolgimento dell'asta presso la sala d'aste messa a disposizione da SIVAG nel Comune di Segrate (MI) alle seguenti condizioni economiche:
- oltre IVA per ciascun lotto per ciascun esperimento in caso di invenduto;
  - oltre IVA per ciascun lotto per ciascun esperimento in caso di aggiudicazione.
- f. Diritti d'asta a favore di SIVAG S.p.A. interamente a carico dell'aggiudicatario secondo le seguenti percentuali:

valori base d'asta da €	a €	% diritti
0	20.000,00	8,80%+IVA
20.001,00	50.000,00	7,70%+IVA
50.001,00	100.000,00	6,60%+IVA
100.001,00	150.000,00	5,50%+IVA
150.001,00	300.000,00	4,40%+IVA
300.001,00	500.000,00	2,95%+IVA
500.001,00	750.000,00	2,25%+IVA
750.001,00	1.000.000,00	1,98%+IVA
1.000.001,00	1.500.000,00	1,70%+IVA
1.500.001,00	2.000.000,00	1,40%+IVA
2.000.001,00	3.000.000,00	1,15%+IVA
Oltre 3.000.000,00		0,925%+IVA

La quota diritti d'asta è relativa al singolo lotto ed è sempre gravata da IVA di legge al momento dell'aggiudicazione.

- g. Presentazione da parte dei partecipanti alla procedura competitiva di un'offerta cauzionata con applicazione del disposto di cui all'art. 216, comma 7 CCII, in relazione alla validità delle offerte inferiori al prezzo base in misura non superiore al 25% dello stesso.



- h. Restituzione della cauzione agli offerenti non aggiudicatari dopo lo svolgimento della gara.

Il Curatore chiede sin d'ora autorizzazione *ex ante* alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.D. Successivamente allo svolgimento della gara, il Curatore depositerà al G.D. l'informativa sull'esito della vendita e sull'esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente con il modulo in uso.

- i. Trasferimento dei diritti all'aggiudicatario tramite **atto pubblico notarile** a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte.

L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Notaio rogante ed a spese della Procedura, unitamente all'ordine del G.D. di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, 2° co. CCII.

- l. Il prezzo base del primo esperimento d'asta sarà pari al valore di perizia di **€ 275.000,00** e, in caso di gara con pluralità di offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore a € 5.000,00.

Quanto sopra premesso, il Curatore

### **CHIEDE**

di essere autorizzato a procedere alla vendita del bene immobile sopra descritto in conformità all'art. 216 CCII e a quanto specificato nel programma di liquidazione, con le seguenti modalità:

- vendita mediante procedura competitiva, nella modalità di asta telematica sincrona mista, e con idonea pubblicità da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- per ogni tentativo di vendita risultante senza aggiudicatario previsione di un nuovo esperimento, da fissarsi comunque entro 90 giorni dal precedente, con prezzo di base d'asta ribassato progressivamente rispetto al prezzo precedente in misura non superiore al 25%, fino ad un massimo di tre esperimenti.



**CHIEDE ALTRESI'**

di essere autorizzato a nominare SIVAG S.p.A., in persona dell'Amministratore Delegato, munito degli occorrenti poteri, Sig. Albino Bertoletti

, quale commissionario, gestore della vendita telematica e ausiliario per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e ad inserire i dati sopraindicati nei registri informatici SIECIC ad opera della cancelleria.

Con osservanza.

Cernusco s/N, 3 novembre 2025

Il Curatore

avv. Manuela Cochetti

Si allega la Perizia di stima immobiliare Ing. Andrea Salvadori

