

AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENE IMMOBILE SITO IN
PIOLTELLO, VIA MONZA SNC – BOX (Lotto 17)

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Campione fallimentare:
pagato il 19.06.2019

Fallimento: **EDIL LILLO SRL**

Procedura n.: **218/2019**

Giudice Delegato: **Dott. Luca GIANI**

Istanza n. 271

Ill.mo Giudice Delegato,

lo scrivente Dott. Andrea Acampora, curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che con provvedimento in data 06.07.2020 la S.V. Ill.ma, in mancanza del Comitato dei creditori, approvava la prima integrazione al Programma di liquidazione riguardante in particolare le modalità di vendita di nr. 28 box di proprietà della fallita siti in Pioltello, Via Monza snc;
- che con provvedimento in data 31.07.2020 la S.V. Ill.ma autorizzava lo scrivente alla vendita dei box tramite incarico a SIVAG mediante asta sincrona mista senza incanto con le modalità meglio indicate nella suindicata istanza;
- che in data 7-11.5.2021 si svolgevano le prime aste aventi ad oggetto nr. 10 box, di cui sette sono stati aggiudicati come da seguente tabella:

DOTT. ANDREA ACAMPORA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] acampora@studiofba.eu



Lotto	Sub	data asta	Prezzo base	prezzo aggiudicazione	Nominativo
1	7	07/05/2021	€ 5.000,00	€ 5.000,00	[REDACTED]
6	20	07/05/2021	€ 5.000,00	€ 5.100,00	[REDACTED]
8	23	07/05/2021	€ 5.000,00	€ 5.000,00	[REDACTED]
11	26	11/05/2021	€ 5.000,00	€ 5.200,00	[REDACTED]
16	57	11/05/2021	€ 5.000,00	€ 5.100,00	[REDACTED]
17	58	11/05/2021	€ 5.000,00	€ 5.000,00	[REDACTED]
22	68	11/05/2021	€ 5.000,00	€ 5.000,00	[REDACTED]

- che in relazione al Lotto 17, l'aggiudicataria, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] pagava integralmente il prezzo di aggiudicazione di € 5.000,00 tramite:
 1. cauzione di € 505,00, mediante deposito in data 10.05.2021 di assegno circolare intestato a SIVAG SpA;
 2. saldo prezzo di aggiudicazione di € 4.495,00, mediante bonifico bancario a favore di SIVAG SpA accreditato il 12.07.2021;
- che, poiché sui suindicati box gravava una Convenzione sottoscritta dalla fallita con il Comune di Pioltello il 06.07.1994, modificata il 04.03.1998, che limitava la vendita dei beni a soggetti proprietari di abitazioni nell'arco di 500 metri dai box stessi, non si poteva procedere alla stipula del rogito notarile e l'aggiudicataria, anche al fine di non veder occupato il box a soggetti terzi, veniva immessa nel possesso del bene immobile;
- che, a seguito delle richieste dello scrivente, il Consiglio comunale del Comune di Pioltello con delibera del 05.10.2023 ha modificato la suindicata Convenzione eliminando la restrizione dei 500 metri alla vendita dei beni;



- che con provvedimento in data 28.09.2024 la S.V. Ill.ma autorizzava il perfezionamento della vendita e la cancellazione dei gravami esistenti sul bene immobile;
- che, come per gli altri aggiudicatari dei box, lo scrivente prendeva contatto con l'aggiudicataria per fissare la data di stipula del rogito;
- che l'aggiudicataria, tramite il marito, comunicava dapprima il nome del notaio incaricato della stipula dell'atto e poi, successivamente, non si rendeva più disponibile per la fissazione della data di stipula;
- che risultando vani i tentativi di contattare la Sig.ra [REDACTED] tramite raccomandata, lo scrivente procedeva a notificare all'aggiudicataria tramite Ufficiale giudiziario "*Atto di diffida e costituzione in mora*" intimando la fissazione della data del rogito notarile ed avvertendo che, in caso di mancata fissazione della data del rogito notarile e di partecipazione al relativo atto, si sarebbe proceduto, senza ulteriore avviso, a chiedere alla S.V. Ill.ma il provvedimento di decadenza dall'aggiudicazione avvenuta in data 11 maggio 2021 stante l'impossibilità a procedere al trasferimento del bene immobile per inadempimento dell'aggiudicatario con trattenimento delle somme ad oggi versate (euro 5.000,00) a titolo di danno. Atto di diffida e costituzione in mora notificato ex art. 143 cpc in data 15.07.2025;
- che, con provvedimento in data 20.12.2025 la S.V. Ill.ma dichiarava la decadenza dall'aggiudicazione a favore della Sig.ra [REDACTED]. Provvedimento notificato insieme all'Ordine di liberazione del [REDACTED].



bene, stante l'irreperibilità dell'aggiudicataria, ex art. 143 C.P.C. in data 27.03.2026 (**all. 1**);

- che, come già indicato nella suindicata Prima integrazione al Programma di liquidazione ed integrandolo con le nuove disposizioni della Sezione, lo scrivente, ai fini della liquidazione del suindicato bene, intende procedere alla vendita ex art 107, comma 1, L.F. confermando quale commissionario SIVAG. S.p.A. alla quale affidare la vendita per asta asincrona senza incanto e la relativa pubblicità, in ogni caso, laddove possibile in conformità ed aderenza alle disposizioni per le vendite immobiliari impartite dalla Sezione;
- che, laddove autorizzato, lo scrivente pertanto conferirà incarico all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, SIVAG S.p.A. – società iscritta con il numero progressivo 14 al registro dei gestori della vendita telematica per varie Corti d'Appello, tra cui quella di Milano – prevedendo l'attivazione di una procedura formale di asta asincrona senza incanto, per la vendita dei beni in un unico Lotto confermando il prezzo base di € 5.000,00:
- che le modalità di vendita previste da SIVAG – che lo scrivente ha verificato conformi anche alla nuova prassi in essere presso codesto Tribunale - sono riportate nell'allegata proposta contrattuale (**all. 2**), da intendersi qui interamente richiamata i cui punti salienti sono i seguenti:
 - I. la vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutti i relativi diritti e obblighi di legge;
 - II. la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, non



- 3° esperimento: prezzo base d'asta del 2° esperimento ribassato del 25%;

- 4° esperimento: prezzo base d'asta del 3° esperimento ribassato del 25%;

- 5° esperimento: prezzo base d'asta del 4° esperimento ribassato del 25%;

In caso di invenduto al termine del 5° esperimento lo scrivente si riserva di concordare con la S.V. Ill.ma le future modalità per procedere alla vendita del box;

- VII. il prezzo di aggiudicazione, oltre imposte di legge, con detrazione dell'ammontare della cauzione, dovrà essere versato, in deroga alle circolari della Sezione,, entro 30 giorni dall'aggiudicazione con esclusione della possibilità di proroga del termine con versamento di un'ulteriore cauzione del 10%;
- VIII. a seguito del pagamento del prezzo di aggiudicazione ed al relativo accredito sul c/c della procedura dello stesso, al netto dei costi sostenuti da Sivag per la pubblicità, si procederà, previa apposita autorizzazione della S.V. Ill.ma, alla stipula dell'atto notarile di vendita con pagamento dell'intero compenso del notaio a carico dell'aggiudicatario;
- IX. la commissione spettante a SIVAG per l'attività svolta sarà commisurata, indipendentemente dai tentativi d'asta espletati, al valore di vendita degli immobili - in ragione decrescente dal 9% al 5% con un minimo di € 500,00, come da proposta contrattuale - e



sarà pagata direttamente dall'aggiudicatario. Tale importo, che copre anche il compenso dovuto a Sivag per la nomina a custode dei beni e per le visite degli interessati ai beni stessi;

- X. saranno a carico dell'acquirente tutte le spese dell'atto di trasferimento del bene, nonché tutti gli oneri inerenti e conseguenti, le spese di liberazione dei box dai beni presenti al loro interno, mentre saranno a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.
- XI. per consentire l'operatività di SIVAG in relazione agli adempimenti di cui sopra, l'autorizzazione prevede la conferma della nomina di SIVAG ad ausiliario alla vendita, consentendo pertanto l'accesso della stessa al portale nazionale delle vendite pubbliche;
- XII. per ogni altro aspetto relativo alla procedura di vendita del bene si rinvia a quanto indicato nella proposta contrattuale di Sivag.

Tutto ciò premesso, lo scrivente curatore

CHIEDE

che la S.V. voglia:

- I. autorizzare l'avvio della procedura di vendita del box sito in Pioltello, Via Monza snc - censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 9, particella 652, sub. 58, cat. C/6, Cl. 4, mq. 14, Rend. cat. 36,88, piano S1, Via Monza snc - tramite asta asincrona senza incanto alle modalità suindicate mediante incarico alla Sivag. S.p.A.;
- II. autorizzare i ribassi suindicati per le eventuali tornate d'asta successive alla prima;



III. confermare custode dei suindicati beni la Sivag SpA;

IV. nominare la Sivag SpA quale ausiliario alla vendita nella persona di Albino Bartoletti C.F. BRT LBN 49H03 B450J.

Con osservanza.

Milano, 30.04.2026

IL CURATORE

Dott. Andrea Acampora

