

TRIBUNALE DI MILANO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 747/2025 – SUPERMARIO24 SAS DI XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ROSA GRIPPO
CURATORE: AVV. VINCENZO TARTATO

AVVISO DI VENDITA
A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
Primo esperimento
Piattaforma di pubblicazione: astexpo.fallcoaste.it

Il curatore intende procedere alla vendita dell'immobile di seguito descritto, secondo le modalità previste dal presente bando, previa idonea pubblicità e attraverso un'adeguata procedura competitiva, in conformità a quanto espressamente prescritto dagli artt. 214 – 216 CCII.

DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO: Abitazione sita nel Comune di Garbagnate Milanese (MI) – Via Peloritana n. 89 (87):

L'unità immobiliare è accessibile tramite tre distinti accessi, di cui due posti al piano terra (individuato con il civico n°87 sulla via Peloritana). L'unità Immobiliare si sviluppa su due piani, di cui:

- piano terra, composto da locale soggiorno, cucina e ripostiglio;
- primo piano, composto da camera da letto e bagno.

I due piani sono collegati tramite una scala a chiocciola in ferro.

Tutti i vani presentano il pavimento e parte delle pareti rivestiti con piastrelle di ceramica. La dotazione igienica del bagno è composta da vaso igienico, bidet, vasca e lavandino a colonna.

Dati catastali:

- foglio 11, particella 58 sub 1 indirizzo VIA PELORITANA n. 89 Piano S1-T-1 - categoria A/3 classe 3 vani 4, superficie catastale 79 rendita € 289,22

LOTTO UNICO:

Prezzo Base: € 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00);

Offerta minima: € 33.000,00 (euro trentatremila/00);

Cauzione almeno pari al **10% del prezzo offerto** da versare tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA L.G. 747/2025 Tribunale Milano - Lotto Unico";

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

Il tutto come meglio descritto, dettagliato e specificato nella perizia dell'esperto che espone nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà.

Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso. Tale documento è visionabile tramite accesso alla data room di cui sotto, disponibile sulla piattaforma www.astexpo.it.

Si precisa che:

- L'immobile risulta attualmente libero
- L'unità rappresenta delle difformità interne, come meglio specificato nella perizia redatta dal tecnico incaricato
- gli immobili risultano gravati da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

SONO AMMISSIBILI offerte MINIME RIDOTTE DEL 25% del prezzo base d'asta, come espressamente previsto dall'art. 216 n. 7 CCII.

RICHIESTE DA PARTE DEGLI INTERESSATI

I soggetti interessati, ai fini della formulazione di offerte di acquisto, potranno visionare tutta la documentazione rilevante e a disposizione della procedura, previa sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza, mediante accesso da remoto alla data room disponibile sulla piattaforma www.astexpo.it, previa richiesta a mezzo pec all'indirizzo astexposrl@pec.it.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito astexpo.fallcoaste.it;
- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Sarà effettuata, inoltre, la pubblicità:

- sul sito www.immobiliare.it;
- sul sito www.astexpo.it;

La pubblicità verrà effettuata almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno 17 del mese di Settembre 2026 alle ore 11:00 e terminerà, il giorno 17 del mese di Settembre 2026 alle ore 13:00 per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità **asincrona telematica** come sotto illustrata, sulla piattaforma di vendita astexpo.fallcoaste.it.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La gara si svolgerà nella modalità **asincrona telematica** così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati in modalità telematica.

1 – Modalità di presentazione dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima ammissibile.

L'offerta di acquisto deve essere presentata in **modalità telematica**, previo accesso al sito astexpo.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", procedendo con la compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". L'offerente **telematico**

deve firmare digitalmente l'offerta e procedere, sempre digitalmente, al pagamento del bollo dovuto per legge. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12:00 del giorno 14 del Settembre 2026.

Gli offerenti **telematici** partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito astexpo.fallcoaste.it. Gli offerenti alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Nel periodo compreso tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal commissionario al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Il commissionario potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

È previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, Astexpo S.r.l., al numero +39 0331.371864 telefono Astexpo S.r.l.

Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 17:00.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente telematico dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA L.G. 747/2025 Tribunale Milano - Lotto Unico". **La cauzione dovrà essere accreditata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 14 del mese di Settembre 2026. Si consiglia pertanto di procedere al versamento della cauzione con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della stessa.**

SI PRECISA CHE IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE DOVRA' ESSERE EFFETTUATO DIRETTAMENTE DALL'OFFERENTE E NON DA UN TERZO, E DOVRA' 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, FISSATO ALLE ORE 12: 00 DEL GIORNO 14 DEL MESE DI SETTEMBRE 2026.

L'importo del deposito cauzionale sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

All'offerta telematica, depositata tramite l'apposito modulo ministeriale, si dovrà allegare anche la seguente documentazione:

- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente su ogni pagina;
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché qualsivoglia integrazione della stessa nonché copia del presente avviso di vendita firmato su tutte le pagine, in segno di accettazione dei termini e delle condizioni previsti in tale documento (da ritenersi incorporati nell'offerta, anche se non espressamente menzionati);
- se persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero). Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione-legale dei beni, dovrà essere allegato copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è minore, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare da inviare in formato pdf;
- se società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché copia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, copia della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, pdf della riserva di nomina, solo in tale caso è possibile, a temine di legge, che l'immobile venga intestato a persona diversa dell'offerente.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, copia del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Il Commissionario utilizzerà il portale astexpo.fallcoaste.it.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito astexpo.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Nell'ipotesi di presentazione di **una sola offerta valida** si procederà in automatico all'aggiudicazione. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma astexpo.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto.

Rilanci in modalità asincrona telematica: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo sopra indicato, in caso di gara tra gli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il commissionario procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Dopo l'aggiudicazione, agli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita, la cauzione tramite bonifico dal conto corrente intestato al Commissionario al conto corrente in arrivo.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avrà luogo tramite procedura competitiva telematica pura e, in particolare, mediante gara asincrona telematica, effettuata sulla base della migliore offerta telematica pervenuta entro il termine stabilito.

L'aggiudicatario entro **30 giorni** dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare il saldo prezzo in un'unica soluzione sul conto corrente IBAN che il Curatore comunicherà all'aggiudicatario.

Il verbale di aggiudicazione verrà depositato in cancelleria ex art. 216 n. 9 CCII e, altresì, comunicato (assieme al correlato avviso di vendita) ai creditori ipotecari e a quelli i cui crediti siano assistiti da privilegio sul bene ai sensi e per gli effetti dell'art. 216 n. 2 ultimo periodo.

Incassato il saldo prezzo e decorso il termine di legge di 10 giorni dal predetto deposito/comunicazione, senza che sia pervenuta alcuna contestazione sulla vendita ex art. 217 n. 1 CCII, i curatori procederanno con la sua formalizzazione. I curatori faranno altresì istanza al Giudice Delegato per procedere con la purgazione dei gravami ex art. 217 n. 2 CCII.

La formalizzazione della compravendita avrà luogo nel più breve tempo possibile mediante atto notarile, tramite Notaio indicato dal venditore, che si individua sin d'ora nella dott.ssa Carla Fresca Fantoni, con studio in Milano in Via Privata Maria Teresa n. 11.

Tenuto conto del valore dell'immobile in questione, gli oneri e i costi per il trasferimento – ivi compresi quelli inerenti alla cancellazione dei gravami e alle trascrizioni - saranno a carico dell'acquirente, sul quale graverà altresì il pagamento di ogni imposta e/o tassa sull'acquisto.

L'acquisto è visto e piaciuto. Il venditore, pertanto, non presterà alcuna garanzia di qualsivoglia natura in merito alla effettiva consistenza dei beni, né alla veridicità e completezza della documentazione sottostante. In particolare, trattandosi di vendita a seguito di procedura competitiva nell'ambito di una Liquidazione Giudiziale, la stessa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si richiama in ogni caso quanto indicato nella perizia e nella relazione ventennale in merito, tra le altre cose, alla consistenza e alle difformità riscontrate in materia catastale ed edilizia

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario **entro 30 giorni dall'aggiudicazione**, a pena di decadenza, dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre iva di legge e quanto versato in c/cauzione), secondo le modalità di seguito descritte.

L'aggiudicatario entro **10 giorni** dall'aggiudicazione dovrà versare i diritti d'asta pari al **3%** sul valore di aggiudicazione, oltre IVA di legge, sul conto corrente indicato dal commissionario. In caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. L'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario)

Tutte le imposte, tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali, gli onorari e le spese del notaio relative all'atto di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo conformemente al presente bando di vendita, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione; la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale, oltre al diritto di richiedere il maggior danno, ed il bene verrà rimesso in gara.

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, dovrà darne comunicazione al Curatore entro le 24 ore successive all'aggiudicazione.

La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita, di prendere contatti direttamente con il Curatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime Iva.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

VISITE

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare l'Ausiliario Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 17.00, al seguente telefono +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo aste@astexpo.it.

L'immobile sarà visibile fino a sette giorni prima del termine previsto per il versamento della cauzione. Si prega pertanto di far pervenire le richieste di prenotazione visita con congruo anticipo rispetto al termine sopra indicato.

A seguito della richiesta di appuntamento, l'interessato riceverà via mail conferma del giorno fissato per la visita degli immobili.