

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE - FALLIMENTI

FALLIMENTO ING. LAMURA IMMOBILIARE SRL
R.G. 325/2022

Giudice Delegato: **Dott. Francesco Pipicelli**
Curatore Fallimentare: **Dott. Avv. Giorgio Zanetti**
Comitato dei creditori: **COSTITUITO**

AVVISO DI VENDITA

Lo scrivente Curatore Fallimentare Dott. Avv. Giorgio Zanetti con studio in Milano (MI) Via Enrico Besana n. 5:

- vista la sentenza n. 335 emessa in data 30 giugno 2022 e depositata in Cancelleria il successivo 4 luglio 2022, con la quale veniva dichiarato il Fallimento in epigrafe;
- vista l'approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. e della relativa 1^{ma} Integrazione depositata in data 28 marzo - 3 aprile 2024;
- visto il provvedimento del Giudice Delegato del 3 aprile 2024 apposto in calce alla citata 1^{ma} Integrazione con cui è stata autorizzata la vendita del complesso immobiliare con gara telematica da disporsi mediante utilizzo della piattaforma Fallcoaste gestita da PARVA DOMUS S.r.l.;
- visto il provvedimento del Giudice Delegato del 17 febbraio 2026 apposto in calce alla 2^{da} Integrazione del programma di liquidazione ai sensi dell'art. 104 ter l.f. con cui è stata autorizzata la vendita degli ulteriori Lotti n. 21 (ex lotto 7.A), oltre al Lotto n. 18 che viene posto di nuovo in vendita sulla scorta del valore di perizia rideterminato come da elaborato peritale aggiornato;

AVVISA

della vendita con **modalità telematica sincrona pura** dei seguenti beni immobili, con **apertura buste fissata per il giorno 29 settembre 2026 a partire dalle ore 10:00 in ordine crescente per numero di lotto.**

Non potendo stabilire anticipatamente l'orario di avvio delle singole gare, è onere dell'offerente rimanere connesso in attesa di aggiornamenti e/o dell'avvio delle aste di proprio interesse. Né il Gestore della Vendita né gli Organi della Procedura effettueranno alcuna verifica in merito alla connessione o meno degli offerenti prima dell'avvio di ogni asta.

Qualsiasi valutazione in merito all'ammissibilità delle domande presentate e alla completezza e/o sufficienza della documentazione alle stesse allegata è insindacabile e riservata unicamente agli Organi della Procedura.

Si informano gli interessati che la presentazione dell'offerta costituisce espressa accettazione di tutte le condizioni contenute nel presente avviso di vendita.

LOTTO 18 (ex lotto 14.11): autorimessa posta al piano secondo interrato sita in Milano (MI) Via Montevideo n. 11. Si precisa che, per la sua conformazione il box non è adatto al ricovero di vetture se non quelle molto piccole.

Dati catastali:

- foglio 471, particella 415, sub. 11, categoria C/6, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 109,44.

Prezzo di perizia: € 24.500,00 (euro ventiquattromilacinquecento/00).

Prezzo base d'asta: € 19.600,00 (euro diciannovemilaseicento/00).

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

STATO DI POSSESSO: libero da persone, occupato da cose. Qualsiasi onere per la liberazione dell'immobile dai materiali ivi ricoverati è da considerarsi a completo ed esclusivo carico della parte acquirente, essendo di questo stato tenuto conto nell'attribuzione del valore peritale.

LOTTO 21 (ex lotto 7.A): n. 2 box al piano primo interrato siti in Milano (MI) Via Montevideo n. 11. Il primo, identificato con il sub. 21 è adatto al ricovero di biciclette o moto mentre il secondo, individuato con il sub. 22, ha un'ampia superficie (46 mq) adatta al ricovero di due vetture.

Dati catastali:

- foglio 471, particella 415, sub. 21, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 109,44.
- foglio 471, particella 415, sub. 22, categoria C/6, classe 6, consistenza 46 mq, superficie catastale 58 mq, rendita € 387,24.

Prezzo di perizia: € 211.500,00 (euro duecentoundicimilacinquecento/00).

Prezzo base d'asta: € 169.200,00 (euro centosessantanovemiladuecento/00).

Rilancio minimo: € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

STATO DI POSSESSO: libero da persone, occupato da cose. Qualsiasi onere per la liberazione dell'immobile dai materiali ivi ricoverati è da considerarsi a completo ed esclusivo carico della parte acquirente.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alle perizie di stima predisposte dall'Arch. Yael Anati in data 22 dicembre 2023 ed acquisite dalla Cancelleria il successivo 9 gennaio 2024, oltre successive integrazioni del 12.05.2025 (ref. Foglio 471, Particella 415, Sub. 11) e del 06.03.2026. A tali perizie si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile e per la loro regolarità edilizia/urbanistica.

Eventuali difformità fra le descrizioni del presente bando, quelle delle perizie e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma l'identificazione catastale come da perizie, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento.

Per quanto riguarda la pubblicità e tutto quanto non menzionato e/o diversamente specificato nel presente bando, si rimanda alle "condizioni generali di vendita curatore agg. marzo 2021", allegate al presente avviso.

Si segnala agli interessati che non sarà possibile presentare OFFERTA ALTERNATIVA sui lotti posti in vendita.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità sincrona pura così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, unicamente in via telematica.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Gestore della Vendita visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Il Curatore 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.

In caso di unica offerta d'acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di presentazione di una o più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti. In tale gara il prezzo sarà costituito dalla migliore offerta pervenuta. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi. La gara telematica sarà dichiarata conclusa 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.

Si procederà quindi all'aggiudicazione a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare il bene al migliore offerente da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto oppure, a parità di prezzo offerto, secondo la priorità temporale di deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione

dovrà obbligatoriamente effettuarsi tramite **bonifico bancario** sul conto corrente aperto presso Banca Nazionale del Lavoro Spa, filiale c/o il Palazzo di Giustizia di Milano:

INTESTAZIONE: FALL. 325/2022 ING. LAMURA IMMOBILIARE SRL

IBAN: IT26R 01005 01773 00000 00099 49

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Procedura, la data fissata per la gara e il n. del lotto (es.: Fall. Ing. Lamura Immobiliare – asta del _____ - Lotto n. _____).

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto della Procedura prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico entro il predetto termine è causa di nullità dell'offerta (PER TALE MOTIVO SI CONSIGLIA DI DISPORRE IL BONIFICO ALMENO UNA SETTIMANA PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE).

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERENTE TELEMATICO)

Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta. Per la compilazione del modulo di presentazione offerta si rimanda al manuale messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, consultabile al link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf.

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su pst.giustizia.it), si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 13:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

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.

In sede d'asta l'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura speciale risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da una fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

A pena inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

- la copia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento di identità del coniuge, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità
- se l'offerente è società, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;
- fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;
- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta e di espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata.
- Copia della contabile di bonifico relativa al versamento della cauzione.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO DI ASSISTENZA TELEFONICA GRATUITO AL NUMERO 035/4284671 Int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17.00.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 9949 intestato al Fallimento, alle seguenti coordinate:

INTESTAZIONE: FALL. 325/2022 ING. LAMURA IMMOBILIARE SRL

IBAN: IT26R 01005 01773 00000 00099 49

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore rispetto al termine indicato nel presente avviso, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, a pena di decadenza.

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 - a

pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%), di prorogare il termine del pagamento rispetto alla scadenza del termine massimo originario di ulteriori massimi 30 (trenta) giorni, previo versamento di un'ulteriore cauzione calcolata in percentuale sul prezzo di aggiudicazione.

L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 3,5% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA. Si specifica che i diritti d'asta saranno calcolati separatamente su ogni singolo lotto, anche in caso di aggiudicazioni multiple.

I diritti d'asta dovuti a Parva Domus S.r.l. devono essere corrisposti a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione o comunque entro la data fissata per la stipula del trasferimento di proprietà, se antecedente.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta entro il 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 fiscali. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC. 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile (solo in casi eccezionali con decreto di trasferimento), le cui spese sono a carico della Procedura per il 50% e a carico dell'aggiudicatario per il restante 50%, a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte. Il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio e a spese della procedura fallimentare.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

L'atto di vendita verrà stipulato presso lo Studio dei Notai Capaccioni, Iacono, Zinni in Via Morozzo della Rocca 6, Milano. Le spese di trascrizione e volturazione sono a carico della Procedura.

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

Qualora occupato dal debitore fallito o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e a spese della Procedura, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cod. proc. Civ e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato all'acquirente libero unicamente da persone.

MODALITA' DI VISIONE DELL'IMMOBILE

L'incarico alla gestione delle visite all'immobile è assegnato a Parva Domus. **Le richieste di visione degli immobili devono pervenire almeno 10 (dieci) giorni lavorativi prima del termine ultimo per le iscrizioni, e almeno 15 (quindici) giorni lavorativi prima della data desiderata per l'accesso.** Per richieste pervenute oltre tali termini Parva Domus S.r.l. non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.

Per fissare un **appuntamento** gli interessati possono inviare una mail all'indirizzo visite@gruppoavacos.it (indicando nella mail la Procedura e il lotto di interesse, nome e cognome di chi effettuerà la visita e un recapito telefonico).

La prenotazione delle visite potrà altresì essere effettuata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per **ulteriori informazioni** gli interessati possono contattare Parva Domus al numero 035/4284671 int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17:30.

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione delle offerte ricevute.

Presentando un'offerta per la presente asta giudiziaria, l'offerente autorizza la società Parva Domus S.r.l./Pa.Do. S.r.l. alla conservazione e al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679.

Fall. ING. LAMURA IMMOBILIARE S.r.l.

Il Curatore

Dott. Avv. Giorgio Zanetti