

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE – PROCEDURE CONCORDATARIE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARTINO NUOVA IN LIQUIDAZIONE
R.G. 375/2024

Giudice Delegato: **Dott.ssa Rosa Grippo**

Curatore: **Dott. Andrea Nannoni**

AVVISO DI VENDITA

Lo scrivente Curatore **Dott. Andrea Nannoni**, con studio in Milano (MI) Via Boccaccio n. 7:

- vista la sentenza n. 456/2024 del 20/06/2024, con la quale veniva dichiarata l'apertura della Liquidazione Giudiziale SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARTINO NUOVA IN LIQUIDAZIONE - R.G. 375/2024;
- vista l'autorizzazione alla vendita del complesso immobiliare con gara telematica asincrona da disporsi mediante utilizzo della piattaforma Fallcoaste gestita da PARVA DOMUS S.r.l.;

AVVISA

della vendita con **modalità telematica asincrona** dei seguenti beni immobili, con **apertura della gara fissata per il giorno 22 settembre 2026 alle ore 10:00 e seguenti**.

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.

Elenco lotti immobiliari oggetto del presente avviso:

LOTTO 1: locale deposito al piano interrato sito in Cornate d'Adda (MB) con accesso carrabile da Via Martiri delle Foibe n. 8.

Dati catastali:

- foglio 9, part. 490, sub. 159, cat. C/2, classe 5, consistenza 8 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 22,31, indirizzo catastale Via G. Puecher n. SC.

Prezzo di perizia: € 3.300,00.

Prezzo base d'asta: € 3.300,00.

Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 200,00.

LOTTO 2: locale deposito al piano interrato sito in Cornate d'Adda (MB) con accesso carrabile da Via Martiri delle Foibe n. 8.

Dati catastali:

- foglio 9, part. 490, sub. 701, cat. C/2, classe 5, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 27,89, indirizzo catastale Via G. Puecher n. SC.

Prezzo di perizia: € 3.900,00.

Prezzo base d'asta: € 3.900,00.

Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 200,00.

LOTTO 3: locale deposito al piano interrato sito in Cornate d'Adda (MB) con accesso carrabile da Via Martiri delle Foibe n. 8.

Dati catastali:

- foglio 9, part. 490, sub. 702, cat. C/2, classe 5, consistenza 11 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 30,68, indirizzo catastale Via G. Puecher n. SC.

Prezzo di perizia: € 3.300,00.

Prezzo base d'asta: € 3.300,00.

Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 200,00.

LOTTO 4: locale deposito al piano interrato sito in Cornate d'Adda (MB) con accesso carrabile da Via Martiri delle Foibe n. 8.

Dati catastali:

- foglio 9, part. 490, sub. 703, cat. C/2, classe 5, consistenza 11 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 30,68, indirizzo catastale Via G. Puecher n. SC.

Prezzo di perizia: € 4.200,00.

Prezzo base d'asta: € 4.200,00.

Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 200,00.

LOTTO 5: locale deposito al piano interrato sito in Cornate d'Adda (MB) con accesso carrabile da Via Martiri delle Foibe n. 8.

Dati catastali:

- foglio 9, part. 490, sub. 704, cat. C/2, classe 5, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 27,89, indirizzo catastale Via G. Puecher n. SC.

Prezzo di perizia: € 3.900,00.

Prezzo base d'asta: € 3.900,00.

Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 200,00.

Per una migliore individuazione degli immobili, delle loro caratteristiche, per la loro identificazione catastale e stato di possesso si rimanda alla perizia di stima predisposta dal perito nominato Arch. Yael Anati del 06.03.2026. A tale perizia si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili, per la loro regolarità edilizia/urbanistica e per eventuali note relative all'agibilità.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

L'apertura della gara è fissata per il giorno 22 settembre 2026 alle ore 10:00 e seguenti.

In caso di unica offerta valida 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 più offerte valide d'acquisto, si provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15:00 della medesima giornata del 22 settembre 2026, salvo extra time come di seguito specificato. In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla migliore offerta pervenuta.

Gli offerenti telematici, per partecipare alla gara, potranno effettuare il *login* alla pagina della vendita a partire dalla data e ora indicati per l'inizio dell'asta.

Il Gestore della vendita visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo alla sua conclusione, termine prorogato, se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

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 dovrà ritenersi definitiva salvo il caso di sospensione di cui all'art. 217 CCII, essendo espressamente esclusa la possibilità di formulare offerte in aumento, che non saranno prese in considerazione, anche se superiori ad un quarto.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito e selezione del Lotto di interesse.

Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta.

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 alla 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 21.09.2026. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

L'offerta dovrà contenere i seguenti dati, con la precisazione che quanto eventualmente non previsto dal modulo *online* dovrà essere riportato in un separato documento, da allegare all'offerta telematica:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'eventuale partita Iva, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria e l'eventuale indirizzo di posta elettronica certificata. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) se l'offerente è soggetto diverso dalla persona fisica, la denominazione o ragione sociale, la sede, il codice fiscale, la partita IVA ed il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, il recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria e l'indirizzo di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene e del Lotto per il quale l'offerta è proposta, anno e numero della Procedura;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido quello di importo più elevato;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore al termine di pagamento indicato nel presente avviso. L'offerente che, in fase di presentazione dell'offerta, indichi un termine di pagamento inferiore a quello stabilito nel presente avviso, si impegna a rispettare tale termine, a pena decadenza della cauzione. L'indicazione di un termine superiore non comporta l'inammissibilità dell'offerta, ritenendosi d'ufficio uniformato alle condizioni e termini di pagamento di cui al presente avviso;

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata;

Non sarà possibile intestare il bene immobile a soggetto diverso da quello che formula l'offerta. Saranno ritenute irricevibili offerte sottoposte a condizione. L'offerta presentata si intende sempre irrevocabile.

A pena inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

- se l'offerente è persona fisica, la copia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale; 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 persona giuridica, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o la visura con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità in corso di validità di chi sottoscrive l'offerta in qualità di legale rappresentante della società e che parteciperà alla gara, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante della società, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri attribuiti;

- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta e di espressa di accettazione del bene immobile 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, nonché di aver preso visione della perizia di stima, consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

- la copia della contabile di bonifico relativa al versamento della cauzione.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) o da suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ul. co. c.p.c. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.

Quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore d'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.

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.

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:

INTESTAZIONE: "L.G. SOC. COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARTINO NUOVA"

IBAN: IT59B0538701640000049278567

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Liquidazione Giudiziale, la data fissata per la gara e il n. del lotto (es.: L.G. SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARTINO NUOVA IN LIQUIDAZIONE - 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 a pena inammissibilità dell'offerta.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'importo del deposito presentato a titolo cauzionale, al netto di eventuali oneri bancari, a mezzo bonifico sulle coordinate bancarie indicate in fase di presentazione dell'offerta, a seguito di autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo di aggiudicazione, oltre gli oneri fiscali dovuti, dedotta la cauzione versata, dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Liquidazione Giudiziale, ovvero a favore di "L.G. SOC. COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARTINO NUOVA", sul conto corrente aperto presso BPER Banca, Filiale di Milano Via Colonna n. 5, IBAN: IT59B0538701640000049278567, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il predetto termine.

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.

In deroga a quanto previsto dalle "condizioni generali di vendita curatore agg. marzo 2021" del Tribunale di Milano, non è prevista la possibilità di proroga del termine di saldo prezzo.

Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere direttamente alla Società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta, pari ad € 300,00 oltre IVA per ogni lotto oggetto di aggiudicazione, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, o entro la data del rogito, se antecedente. In caso di pluralità di aggiudicazioni in capo al medesimo soggetto, i diritti d'asta saranno calcolati separatamente per ogni singolo lotto.

In caso di mancato versamento 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.

Nel caso di mancata stipula dell'atto notarile per fatto o colpa dell'aggiudicatario, fermo quanto indicato in precedenza, la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta.

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.

Trattandosi di vendita effettuata nell'ambito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, 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.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenuti nella perizia di stima relativa ai beni che compongono i lotti oggetto di vendita.

Eventuali adeguamenti alle normative vigenti ed eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria relativamente agli immobili, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa o onere, con esonero della Procedura da qualsiasi garanzia o onere al riguardo, in particolare, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia. L'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28/02/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380 del 6/06/2001 purché venga avviato il procedimento di sanatoria degli abusi entro 120 giorni dall'atto.

Sarà, comunque, onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità. Esclusivamente sugli offerenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito della perizia di stima.

PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

La proprietà del bene immobile verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile solo a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte da parte dell'aggiudicatario, avanti ad un notaio che verrà indicato dal Curatore, i cui costi notarili, nonché di registrazione, trascrizione e voltura saranno a carico dell'aggiudicatario.

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, saranno cancellati a spese e cura della Procedura, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale.

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

MODALITA' DI VISIONE DELL'IMMOBILE

Le visite all'immobile dovranno essere richieste direttamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>.

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, che ne abbiano effettuato richiesta tramite del Portale delle Vendite Pubbliche, la possibilità di visitare l'immobile in vendita accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore.

E' possibile, per qualsiasi altra informazione, contattare il Curatore al numero 0243995584, oppure al seguente indirizzo e-mail: fallimenti@masciellonannoniassociati.it, o a mezzo pec all'indirizzo: lg375.2024milano@pecliquidazionigiudiziali.it.

DISPOSIZIONI FINALI

Il deposito dell'offerta d'acquisto da parte dei soggetti interessati costituisce espressa ed incondizionata accettazione di quanto previsto e riportato nel presente "Avviso di vendita", nonché della perizia di stima.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, e successive modifiche, e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

Il presente regolamento di procedura competitiva è regolato dalla Legge italiana. Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Milano.

Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

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.

L.G. SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARTINO NUOVA IN LIQUIDAZIONE

Il Curatore

Dott. Andrea Nannoni