

TRIBUNALE DI MILANO
Ufficio Procedure Concorsuali

Liquidazione Controllata R.G. n. 57/2025

Giudice Delegato dott.ssa Luisa Vasile

Liquidatore Dott. Diego Pianca

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto liquidatore, con riferimento alla procedura in epigrafe, esaminati gli atti e visto il Programma di Liquidazione approvato in data 18 agosto 2025 dal G.D.

RENDE NOTO
con riferimento al primo tentativo di vendita

che **dal giorno mercoledì 30 settembre 2026 alle ore 15.00 sino al giorno venerdì 2 ottobre 2026 alle ore 15.00** si procederà all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti con modalità asincrona telematica del seguente

UNICO LOTTO

ubicato in 20062 Cassano d'Adda (MI), via delle Cascate n. 10, costituito da:

- porzione di villa bifamiliare sita al piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto, ubicata in 20062 Cassano d'Adda (MI), via delle Cascate n. 10, censita al Catasto dei Fabbricati del predetto comune al foglio 23, mappale 253, subalterno 701, via Rivolta s.n.c., piani S1-T-1-2, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,0 vani, superficie catastale 341 mq 330 (escluse aree scoperte), rendita catastale € 1.115,55;
- autorimessa sita al piano seminterrato, censita al Catasto dei Fabbricati del predetto comune al foglio 23, mappale 253, subalterno 2, via Rivolta s.n.c., piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita catastale € 92,19.

Il bene viene posto in vendita **limitatamente alla nuda proprietà** (quota 1/1).

Le caratteristiche quantitative dell'unità principale sono:

- superficie principale mq 222,00 (misurata in SEL)
- aree scoperte/giardino privato mq 464,0
- taverna mq 65,0; cantina/lavanderia mq 11,0
- soffitta mq 72,0
- portici mq 44,0
- terrazza mq 9,9
- balconi mq 12,5
- autorimessa mq 38,0

L'incarico di esprimere una valutazione peritale è stato conferito al Geom. Marco Ferrea con studio in 13900 Biella (BI), via Duomo n. 12, che ha attribuito **alla nuda proprietà** del cespite menzionato il valore di **€ 269.500,00** (duecentosessantanovemilacinquecento), calcolato applicando i coefficienti usufrutto aggiornati al 2026 con D.M. 22 dicembre 2025, con tasso di riferimento del 2,50%.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla loro situazione di fatto e di diritto, alla loro regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità, vincoli od oneri, si richiama quanto esposto dallo stimatore nella predetta relazione.

Formalità pregiudizievoli

Sull'immobile risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) ipoteca concorsuale riscossione da ruolo, iscritta in data 6.05.2022, registro generale n. 63130, registro particolare n. 12225, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione, per un totale di **€ 92.851,42**;
- b) ipoteca giudiziale derivante da sentenza del Tribunale di Brescia, iscritta in data 20.11.2024, registro generale n. 154840, registro particolare n. 29401, a favore di Fallimento Corol Gasket S.r.l.;

- c) ipoteca giudiziale derivante da sentenza della Corte d'Appello di Brescia n. 751 del 26.06.2024, iscritta in data 21.11.2024, registro generale n. 155691, registro particolare n. 29564, per un totale di € **20.000,00**;
- d) ipoteca giudiziale derivante da sentenza della Corte d'Appello di Brescia n. 951 del 24.05.2023, iscritta in data 21.11.2024, registro generale n. 155692, registro particolare n. 29565, per un totale di € **20.000,00**.

Si informa sin da ora che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo la stipula del rogito notarile, a cura e spese della procedura.

Il prezzo base d'asta, corrispondente al valore della nuda proprietà stimato dal Geom. Marco Ferrea, è stabilito, per questo unico Lotto, in € **269.500,00 (diconsi Euro duecentosessantanovemilacinquecento)**.

Il rilancio minimo in caso di gara sarà pari ad € **1.000,00** (mille).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015, che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di presentazione offerta. Per assistenza si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al liquidatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prezzo valore"), ove applicabile;
- d) se coniugato in regime di comunione legale, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- e) se persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri di firma.

Si precisa altresì quanto segue, per le diverse categorie di offerenti:

offerta congiunta (più persone fisiche o giuridiche): i documenti di cui alle lettere a) ed e) per ciascun soggetto offerente; dichiarazione congiunta con indicazione delle quote di partecipazione all'acquisto e del soggetto delegato a ricevere le comunicazioni della procedura.

offerta per conto di minore o incapace: autorizzazione del giudice tutelare, unitamente alla documentazione comprovante la titolarità della tutela o curatela, in originale o copia autentica.

procuratore speciale: atto di procura speciale, redatto nelle forme di legge e abilitante specificamente all'acquisto del bene oggetto del presente avviso, in originale o copia autentica; copia del documento di identità in corso di validità del mandante.

cittadini di Stati UE o SEE non residenti in Italia: documentazione equipollente a quella richiesta per le persone fisiche italiane; eventuali traduzioni giurate per i documenti redatti in lingua straniera.

cittadini extra-UE regolarmente soggiornanti: copia del permesso di soggiorno in corso di validità, unitamente ai documenti richiesti per le persone fisiche.

cittadini extra-UE non regolarmente soggiornanti: l'acquisto è soggetto alla verifica della sussistenza dei requisiti di legge; il liquidatore si riserva di richiedere documentazione integrativa prima dell'aggiudicazione definitiva.

**

L'offerente telematico dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario.

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..

2 - Inefficacia dell'offerta

L'offerta è priva di effetti e non sarà presa in considerazione nei seguenti casi, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.:

- a) l'offerta è pervenuta oltre il termine perentorio fissato al martedì 29 settembre 2026 ore 15.00 per la presentazione delle offerte;
- b) il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di **€ 269.500,00**;
- c) la cauzione non risulta versata ovvero non risulta accreditata/verificabile nel sistema del gestore della vendita telematica entro i termini indicati al punto 3;
- d) la documentazione obbligatoria indicata al punto 1 è mancante o incompleta in misura tale da impedire l'identificazione dell'offerente o la valutazione dell'offerta.

In tutti i casi di inefficacia, la cauzione eventualmente versata sarà restituita all'offerente con le modalità indicate al punto 3.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario diretto a Zucchetti Software Giuridico S.r.l. sul conto corrente IBAN IT71X0306911884100000010203,

intestato alla stessa Zucchetti e con causale “cauzione vendita immobiliare liquidazione Controllata RG n. 57/2025 Tribunale Milano”.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno martedì 29 settembre 2026 ore 15.00. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c..

La cauzione versata dagli offerenti che non risultino aggiudicatari sarà restituita entro cinque giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, con le seguenti modalità:

- se versata mediante bonifico bancario: restituzione tramite bonifico sul conto corrente comunicato dall'offerente in sede di offerta;
- se versata mediante assegno circolare: riconsegna dell'assegno non negoziato all'offerente o al suo rappresentante munito di delega scritta.

Le eventuali spese e commissioni bancarie connesse alle operazioni di restituzione sono a carico della procedura.

4 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto **il giorno 30 settembre 2026 ore 15.00** tramite il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche verranno aperte dal liquidatore solo nella data ed all'orario della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo). Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 3 giorni, da mercoledì 30 settembre 2026 ore 15.00 a venerdì 2 ottobre 2026 ore 15.00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il liquidatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- a) maggior importo del prezzo offerto;
- b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- c) a parità di prezzo e di cauzione, minor termine dichiarato per il versamento del saldo del prezzo;
- d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite ed utilizzando l'apposito form di *"richiesta prenotazione visita"*.

I contatti mail del Liquidatore, per qualsivoglia evenienza, sono i seguenti: diego.pianca@studiodp.eu.

5 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Proroga del termine di saldo. L'aggiudicatario potrà richiedere, prima della scadenza del termine originario di versamento del saldo prezzo, una proroga fino a un massimo di ulteriori 60 (sessanta) giorni, a condizione di:

- a) presentare richiesta scritta al liquidatore almeno 10 giorni prima della scadenza del termine originario;
- b) versare, contestualmente alla richiesta, una cauzione aggiuntiva pari al 10% del residuo prezzo dovuto;
- c) corrispondere alla procedura, per l'intero periodo di proroga, gli interessi legali maggiorati nella misura del 2% annuo sul residuo dovuto.

In mancanza di richiesta tempestiva ovvero di versamento delle somme di cui sopra nei termini indicati, il termine di versamento del saldo non sarà prorogabile.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la c.d. prima casa o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra nel termine indicato di 120 giorni (o nel diverso termine prorogato), da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. Se il prezzo ricavato dal nuovo esperimento di vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'aggiudicazione precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

In tale caso, il professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti

gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi di un finanziamento bancario per il pagamento del prezzo, si rende noto che, ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., qualora il contratto di finanziamento preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, il decreto di trasferimento dovrà indicare tale atto ed il Conservatore dei Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Si invitano i potenziali acquirenti a prendere preventivo contatto con istituti di credito per verificare la disponibilità e le condizioni dei finanziamenti, tenuto conto del termine fissato per il saldo del prezzo.

6 - Principali condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore.

La vendita è a corpo e non a misura.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della liquidazione giudiziale.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente. Sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti

normative, dispensando espressamente la procedura in epigrafe della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). L'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà produrlo e depositarlo entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (IVA, imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura medesima.

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Ai sensi dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

7 - Avvertimenti e disposizioni generali

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la

procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, almeno 30 giorni prima della vendita.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

8 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva, sarà competente in via esclusiva il **Foro di Milano**.

9 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it, sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490, co. 2, c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101. Il titolare del trattamento è la procedura concorsuale in persona del liquidatore. Per esercitare i diritti di cui agli artt. 15–22 del Regolamento (UE) 2016/679, gli interessati potranno rivolgersi al liquidatore ai recapiti indicati nel presente avviso.

Milano, lì 30 luglio 2026

Il liquidatore Dott. Diego Pianca