

Tribunale di Milano

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO n. 456/2022

Giudice delegato: Dott. Luca Giani

Curatore: Avv. Veronica Bertani

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

SINCRONA MISTA

Il sottoscritto curatore Avv. Veronica Bertani, con studio in Milano, Via Giacomo Leopardi n. 8, nominato Curatore del fallimento n. 456/2022 dichiarato con sentenza depositata in data 13 dicembre 2022 dal Tribunale di Milano,

PREMESSO

- che con decreto ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il Giudice delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex art. 107 legge fallimentare, per la vendita delle unità immobiliari, nella forma sincrona mista (art. 2 D.M. n. 32/2015);

AVVISA

che il giorno **20 novembre 2026** alle ore **15,00** si darà luogo alla vendita degli immobili sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

LOTTO 1 – Proprietà pari a 1000/1000 dei seguenti beni:

Posto auto sito in Milano, via Caldara n. 38, distinto al N.C.E.U. al foglio 479, mappale 415, sub. 35, piano PT, categoria C/6, classe 6[^], consistenza mq. 9, rendita € 75,76. Coerenze: Nord – proprietà di terzi mappale 534 – Est - proprietà di terzi mappale 429; Sud – griglia aerazione sub. 86; Ovest – posto auto sub. 36;

Posto auto sito in Milano, via Caldara n. 38, distinto al N.C.E.U. al foglio 479, mappale 415, sub. 36, piano PT, categoria C/6, classe 6[^], consistenza mq. 9, rendita € 75,76. Coerenze: Nord – proprietà di terzi mappale 534 – Est - posto auto sub. 35; Sud – griglia aerazione sub. 86; Ovest – posto auto sub. 37 e griglia aerazione sub. 86.

Posto auto sito in Milano, via Caldara n. 38, distinto al N.C.E.U. al foglio 479, mappale 415, sub. 37, piano PT, categoria C/6, classe 6[^], consistenza mq. 8, rendita € 67,35. Coerenze: Nord – proprietà di terzi mappale 534 – Est - posto auto sub. 36; Sud e Ovest – cortile b.c.n.c. sub. 82.

Prezzo base: €. 25.000,00 (venticinquemila/00), al netto delle imposte.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Stato di occupazione degli immobili: libero.

LOTTO 2 – Proprietà pari a 1000/1000 dei seguenti beni:

Cantina sita in Milano, via Serviliano Lattuada n. 9, distinta al N.C.E.U. al foglio 479, mappale 419, sub. 5, piano S4, categoria C/2, classe 6[^], consistenza mq. 9, rendita € 19,52. Coerenze: Nord – proprietà di terzi sub 6 – Est – corsello comune coperto sub 1; Sud – terrapieno; Ovest – proprietà di terzi.

Cantina sita in Milano, via Caldara n. 38, distinta al N.C.E.U. al foglio 479, mappale 415, sub. 52, piano S2, categoria C/2, classe 5[^], consistenza mq. 2, rendita € 3,72. Coerenze: Nord – corsello comune coperto sub. 86; Est – vano aerazione sub. 86; Sud – vano aerazione sub. 86 – Ovest – corsello comune coperto sub. 86.

Prezzo base: €. 5.189,00 (cinquemilacentottantanove/00), al netto delle imposte.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 500,00 (cinquecento/00).

Stato di occupazione degli immobili: libero.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto nella relazione redatta dal perito estimatore, p.i. Mauro Angelo Tenti, e depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile, oltre che sul portale nazionale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, sul sito www.fallcoaste.it.

AVVERTENZE GENERALI

Si precisa che:

- (i) **il prezzo base degli immobili di cui al LOTTO 1 ed il prezzo base degli immobili di cui al LOTTO 2 corrispondono a quelli indicati nelle offerte irrevocabili di acquisto cauzionate pervenute al curatore fallimentare;**
- (ii) **nel caso in cui non pervengano valide offerte nei termini e con le modalità del presente regolamento per il LOTTO 1 o per il LOTTO 2, i beni di cui ai predetti LOTTI 1 e 2 saranno aggiudicati agli attuali offerenti rispettivamente per il prezzo di €. 25.000,00 e di €. 5.189,00; qualora invece pervenissero altre proposte di acquisto, si procederà ad una gara partendo dall'offerta quantitativamente più alta secondo le modalità di seguito previste.**

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato, ad eccezione di coloro che hanno presentato al curatore offerta irrevocabile di acquisto, dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista, così come definita dall'art. 2 del D.M. n. 32/2015, che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- 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. 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/it/paginadetttaglio.page?contentId=ACC567>;

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio del curatore in Milano, Via Giacomo Leopardi n. 8.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi 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.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

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.

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

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui *infra*. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al curatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - 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:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente n. 0000049277728 intestato a Fallimento Giuma S.r.l. in liquidazione aperto presso BPER Banca, filiale di Milano, Via Colonna n. 5, IBAN: IT82S0538701640000049277728, causale: cauzione - data fissata per la gara e n. del lotto (ad esempio: 13/01/2026 – Lotto 1);
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato a Fallimento Giuma S.r.l. in liquidazione.

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 19 novembre 2026 alle ore 13,00.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può 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, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

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

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
 - o presentatore;
 - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

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. (e meglio sotto precisato).

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avrà luogo presso lo studio del curatore Avv. Veronica Bertani sito in Milano, Via Giacomo Leopardi n. 8

Il curatore utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.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, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso lo studio del curatore Avv. Veronica Bertani sito in Milano, Via Giacomo Leopardi n. 8

Si precisa che **anche nel caso di mancata 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).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a €. 1.000,00 (mille/00) per il LOTTO 1 e a €. 500,00 (cinquecento/00) per il LOTTO 2; in caso di gara tra gli offerenti, il lotto aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, il curatore procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

4 - 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).

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "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, 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. 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 curatore, 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.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il trasferimento dei beni, a cura e spese della procedura (v. *infra* al punto successivo);
- 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) 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 del fallimento;

- 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 fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente); gli onorari spettanti al notaio rogante, che verrà indicato dal curatore, graveranno per il 50% a carico della procedura e per il restante 50% a carico dell'acquirente; mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

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".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46, quinto comma, D.P.R. n. 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.

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 dei beni immobili 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. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

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

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.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del 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, secondo comma, 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.

Milano, 5 ottobre 2026

Il curatore
Avv. Veronica Bertani

