



TRIBUNALE DI MILANO

L.G. K18 s.r.l. N° Gen. Rep. 600/2023
L.G. ADG s.r.l. N° Gen. Rep. 79/2024
L.G. Gruppo FAR s.r.l. N° Gen. Rep. 222/2024

Giudici Delegati:

Dott.ssa Rosa Grippo

Dott.ssa Maria Antonietta Ricci

Curatore: Avv. Cecilia Zanzi

Curatore: Avv. Fabrizio Torcellan

Curatore: Dott. Vincenzo Cassaneti

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' ASINCRONA A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCI
1 ^ esperimento

I sottoscritti Avv. Cecilia Zanzi, con studio in Milano (MI), Via Giovanni Keplero, 38, Avv. Fabrizio Torcellan, con studio in Milano (MI), Via Giulio Cerardini n. 16 e dott. Vincenzo Cassaneti, con studio, in Milano, Via Carlo De Angeli, 3 Pec procedure lg600.2023milano@pecliquidazionigiudiziali.it, lg79.2024milano@pecliquidazionigiudiziali.it, lg222.2024milano@pecliquidazionigiudiziali.it nominati curatori della procedure in epigrafe

AVVISANO

che dal giorno 2.12.2026 alle ore 12.00 al giorno 3.12.2026 alle ore 12.00 a mezzo del portale del gestore della vendita telematica e soggetto specializzato Gruppo Edicom S.p.A.: www.doauction.it si procederà alla vendita asincrona del seguente bene/i:

- **LOTTO UNICO:** *I beni oggetto di stima sono costituiti dalle unità immobiliari, poste nel fabbricato di via Torino 8 a Gallarate e intestate alle tre liquidazioni giudiziali. Complessivamente il fabbricato, articolato in sette piani fuori terra e due interrati, è servito da quattro corpi scala con relativi ascensori e ospita: - 52 abitazioni; - 6 negozi; 4 uffici posti al piano primo; - 72 cantine distribuite tra il piano primo e il secondo interrato; - 62 box tutti collocati al piano primo interrato; - locali tecnici vari a servizio dell'intero complesso. Si precisa che all'interno del fabbricato si trovano 8 appartamenti, 10 box, cantine e un locale commerciale intestati a terzi non oggetto della vendita.*

Di seguito gli immobili di titolarità della società ADG srl in Liquidazione Giudiziale come identificati catastalmente:

- In Comune di Gallarate, Via Torino n. 8, unità immobiliari censite al Catasto Fabbri-
cati di detto Comune alla Sezione GA - foglio 5 - mappale 3998 subalterni:

- 1 - piani S2/S1/T - categoria C/1;
- 2 - piani S2/S1/T - categoria C/1;
- 7 - piani S2/1 - categoria A/2;
- 8 - piani S2/1 - categoria A/2;
- 9 - piani S2/2 - categoria A/2;
- 10 - piani S2/2 - categoria A/2;
- 11 - piani S2/3 - categoria A/2;
- 13 - piani S2/4 - categoria A/2;
- 15 - piani S2/5 - categoria A/2;
- 16 - piani S2/5 - categoria A/2;
- 17 - piani S2/1 - categoria A/2;
- 18 - piani S2/1 - categoria A/2;
- 19 - piani S2/1 - categoria A/2;
- 21 - piani S2/2 - categoria A/2;
- 23 - piani S2/3 - categoria A/2;
- 24 - piani S2/3 - categoria A/2;
- 25 - piani S2/3 - categoria A/2;
- 27 - piani S2/4 - categoria A/2;
- 28 - piani S2/4 - categoria A/2;
- 29 - piani S2/5 - categoria A/2;
- 30 - piani S2/5 - categoria A/2;
- 31 - piani S2/6 - categoria A/2;
- 72 - piano S1 - categoria C/6;
- 73 - piano S1 - categoria C/6;
- 74 - piano S1 - categoria C/6;

/ ...

76 - piano S1 - categoria C/6;
78 - piano S1 - categoria C/6;
79 - piano S1 - categoria C/6;
83 - piano S1 - categoria C/6;
86 - piano S1 - categoria C/6;
87 - piano S1 - categoria C/6;
92 - piano S1 - categoria C/6;
93 - piano S1 - categoria C/6;
94 - piano S1 - categoria C/6;
97 - piano S1 - categoria C/6;
99 - piano S1 - categoria C/6;
101 - piano S1 - categoria C/6;
105 - piano S1 - categoria C/6;
106 - piano S1 - categoria C/6;
107 - piano S1 - categoria C/6;
108 - piano S1 - categoria C/6;
109 - piano S1 - categoria C/6;
111 - piano S1 - categoria C/6;
114 - piano S1 - categoria C/6;
115 - piano S1 - categoria C/6;
120 - piano S1 - categoria C/6;

Di seguito gli immobili di titolarità della società Gruppo Far srl in Liquidazione Giudiziale come identificati catastalmente

In Comune di Gallarate, Via Torino 8, unità immobiliari censite al Catasto fabbricati di detto Comune alla sezione GA - foglio 5 - mappale 3998 con i seguenti subalterni:

3 - Piano S2 - T - Cat.C/1
4 - Piano S2 - T - Cat.C/1
6 - Piano S1 - T - Cat.C/1
34 - Piano S1 - 1 - Cat.A/2
35 - Piano S1 - 2 - Cat.A/2
38 - Piano S1 - 3 - Cat.A/2
41 - Piano S1 - 4 - Cat.A/2
42 - Piano S1 - 4 - Cat.A/2
43 - Piano S1 - 4 - Cat.A/2
48 - Piano S1 - 1 - Cat.A/10

49 - Piano S1 - 1 - Cat.A/2
50 - Piano S1 - 1 - Cat.A/2
51 - Piano S1 - 2 - Cat.A/2
52 - Piano S1 - 2 - Cat.A/2
53 - Piano S1 - 2 - Cat.A/2
54 - Piano S1 - 3 - Cat.A/2
55 - Piano S1 - 3 - Cat.A/2
56 - Piano S1 - 3 - Cat.A/2
57 - Piano S1 - 4 - Cat.A/2
58 - Piano S1 - 4 - Cat.A/2
59 - Piano S1 - 5 - Cat.A/2
60 - Piano S1 - 5 - Cat.A/2
61 - Piano S1 - 6 - Cat.A/2
65 - Piano S1 - Cat.C/6
67 - Piano S1 - Cat.C/6
68 - Piano S1 - Cat.C/6
69 - Piano S1 - Cat.C/6
71 - Piano S1 - Cat.C/6
75 - Piano S1 - Cat.C/6
81 - Piano S1 - Cat.C/6
82 - Piano S1 - Cat.C/6
91 - Piano S1 - Cat.C/6
95 - Piano S1 - Cat.C/6
100 - Piano S1 - Cat.C/6
104 - Piano S1 - Cat.C/6
110 - Piano S1 - Cat.C/6
113 - Piano S1 - Cat.C/6
117 - Piano S1 - Cat.C/6
119 - Piano S1 - Cat.C/6
121 - Piano S1 - Cat.C/6
122 - Piano S1 - Cat.C/6
123 - Piano S1 - Cat.C/6
124 - Piano S1 - Cat.C/6
501 - Piano 1 -S1 - Cat.A/2

Di seguito gli immobili di titolarità della società K18 in Liquidazione Giudiziale come identificati catastalmente:

In Comune di Gallarate, Via Torino 8, unità immobiliari censite al Catasto fabbricati di detto Comune alla sezione GA – foglio 5 – mappale 3998 con i seguenti subalterni:

- 36 – piano S1-2 – cat A/2
- 37 – piano S1-2 – cat A/2
- 39 – piano S1-3 – cat A/2
- 44 – piano S1-5 – cat A/2
- 45 – piano S1-5 – cat A/2
- 46 – piano S1-5 – cat A/2
- 47 – piano S1-5 – cat A/2
- 70 – piano S1 – cat C/6
- 80 – piano S1 – cat C/6
- 88 – piano S1 – cat C/6
- 90 – piano S1 – cat C/6
- 96 – piano S1 – cat C/6
- 112 – piano S1 – cat C/6
- 116– piano S1 – cat C/6
- 118– piano S1 – cat C/6

Si precisa che il fabbricato non è agibile, come di seguito precisato.

Con ordinanza del 29.11.2023 il Comune di Gallarate ha dichiarato "l'inagibilità dell'intero complesso condominiale denominato "Condominio Torino 8", ubicato in Via Torino, n. 8 – Via Sommariva, n. 14, identificato al NCEU al Fg. 5, mapp. 3998, della sez. censuaria di Gallarate" ed ha ordinato "Al "Condominio Torino 8", nella persona del Sig...., in qualità di Amministratore, e, per suo tramite, ai proprietari delle singole unità immobiliari, come di seguito identificati:

- Società Gruppo F.A.R. s.r.l.;*
 - Società K18 s.r.l. s.r.l.;*
 - Società ADG s.r.l.;*
- (OMISSIS)*

1. lo sgombero ex art. 3.1.13 del Regolamento Comunale di Igiene dell'intero complesso condominiale denominato "Condominio Torino 8", sino al ripristino delle condizioni di cui all'art. 24, comma 1, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, da attestare conseguentemente mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità;

2. la sollecita messa in sicurezza dell'intero complesso condominiale e delle aree interne ed esterne interessate, per la tutela e la salvaguardia della pubblica e privata incolumità;"

I beni immobili su indicati e facenti parte del complesso immobiliare vengono pertanto venduti in tale stato di diritto, non essendo stati realizzati gli interventi richiesti dal Comune, mentre lo sgombero è stato eseguito a luglio 2024.

Si precisa infine che le perizie con relativi allegati in ordine ai beni sopra indicati sono visionabili accendendo alla data room, previa sottoscrizione di modulo di riservatezza corredato da documento di identità

Per accedere alla predetta data room è necessario registrarsi al seguente link (dataroom.asteannunci.it/Ig-600-2023-79-2024-222-2024) a seguito del quale entro 48-72 ore dalla richiesta verranno inoltrate a mezzo mail le credenziali per accedere.

- ❖ **PREZZO BASE:** Euro 6.650.000,00
- ❖ **OFFERTA MINIMA** (pari al 75% del prezzo base): Euro 4.987.500,00
- ❖ **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA:** Euro 10.000,00
- **TERMINE SALDO PREZZO:** il saldo integrale del prezzo degli immobili aggiudicati dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifici bancari secondo le istruzioni che le Procedure forniranno all'aggiudicatario, salva la possibilità di proroga come di seguito specificato a pagina 11. Nel medesimo termine l'aggiudicatario, ex art. 585, IV comma, c.p.c. dovrà fornire le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.
- I beni immobili sono analiticamente descritti nelle perizie a lotti singoli del 26.01.2026 e nella perizia integrativa a lotto unico del 09.03.2026 redatte dall' Arch. Yael Anati, consultabili tramite accesso ad apposita Data Room e che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attiene ai beni delle Procedure ed al complesso immobiliare ove sono ubicati; in particolare si fa espressa avvertenza che essendo stati relitti nelle unità di titolarità delle Procedure beni mobili di vario genere rappresentati nella repertoriazione fotografica allegata alle relazioni sulle singole unità immobiliari di cui si è detto, ed essendo venduti i beni nello stato di fatto in cui si trovano, l'aggiudicatario dovrà farsi carico dello sgombero di tutto quanto ivi contenuto, a propria cura e spese, con rinuncia a qualsiasi diritto, pretesa e rivalsa nei confronti delle Procedure, eccezion fatta per i beni mobili di cui le procedure riterranno di diversamente disporre fino alla data di vendita. L'offerente con la sottoscrizione del presente avviso riconosce di aver eseguito accesso alla predetta Data Room ed una attenta disamina della documentazione tutta ivi contenuta. La descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura delle perizie estimative redatte dallo stimatore Arch. Yael Anati.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- 1) Modalità della vendita e presentazione delle offerte di acquisto
- 2) Modalità di svolgimento dell'asta
- 3) Termini di pagamento, trasferimento della proprietà e informazioni generali
- 4) Disposizioni generali
- 5) Pubblicità della vendita

1) Modalità della vendita e presentazione delle offerte di acquisto

La vendita dei beni si svolge sul portale www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.

La forma di svolgimento dell'asta è stabilita con modalità **ASINCRONA TELEMATICA** ex art. 24 D.M. 32/2015 con possibilità di invio e ricezione offerte esclusivamente in via telematica, tramite deposito delle medesime a mezzo PVP secondo le modalità che di seguito si riportano. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito www.doauction.it nonché sul PVP <https://pvp.giustizia.it> (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf) al fine di formulare correttamente la propria offerta.

Per partecipare alle aste telematiche, il Presentatore dell'offerta, come meglio sotto identificato, deve essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e deve preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale www.doauction.it e procedere come descritto nel "Manuale utente", pubblicato, altresì, sul sito del soggetto specializzato

In particolare, le offerte criptate devono essere depositate all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica restituito dal sistema e scaricabile dal portale ministeriale. Le offerte potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad un quarto ma non oltre (sono quindi valide le offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate dalla documentazione richiesta dal presente avviso di vendita. Si invitano gli interessati a iniziare l'attività di inserimento della documentazione richiesta, ai fini della partecipazione all'asta e onde evitare il mancato completamento della trasmissione, con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta telematica 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'offerta è inammissibile, e non sarà pertanto accettata, se perviene oltre il termine stabilito e/o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nella apposita sezione (o se è presentata da un Presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Si segnala, altresì che una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia.

Le offerte presentate sono irrevocabili, sino alla data della vendita stessa.

Presentatore

Il soggetto "Presentatore" dell'offerta telematica potrà appartenere esclusivamente a una delle seguenti categorie secondo le specifiche riportate nella sezione "[documenti allegati all'offerta](#)"

- l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace)
- uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti);
- un soggetto non coincidente con l'offerente, munito di regolare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c.

In caso di offerta presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c. la stessa dovrà necessariamente essere presentata come detto tramite avvocato. In caso di successiva aggiudicazione, lo stesso dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata a mezzo PEC _ai seguenti indirizzi: lg600.2023milano@pecliquidazionigiudiziali.it, lg79.2024milano@pecliquidazionigiudiziali.it, lg222.2024milano@pecliquidazionigiudiziali.it

ai Professionisti, entro e non oltre tre giorni dall'aggiudicazione, le generalità del soggetto a cui i beni devono essere definitivamente intestati; la dichiarazione effettuata dovrà poi essere comunicata al gestore della vendita in pari data. L'offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

Il medesimo presentatore può far pervenire l'offerta di un solo soggetto. Qualora il medesimo presentatore trasmettesse più offerte, dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è

quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Versamento della cauzione

Ai fini dell'ammissione alla vendita telematica, sarà necessario versare una cauzione pari almeno al _10_% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore :GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa, indicando quale causale “Liquidazioni Giudiziali R.G. 600/2023; R.G. 79/2024; R.G. 222/2024 _____ Tribunale di Milano” versamento cauzione Lotto Unico”. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro le ore 12:00 del giorno precedente all'asta, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Il versamento deve 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. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di inammissibilità dell'offerta.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione delle stesse il celebrante non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra identificato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguito la pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico del mittente (iban di provenienza) da eseguirsi nel più breve tempo possibile.

Pagamento della marca da bollo digitale

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. 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. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

Contenuto dell'offerta

L'offerta telematica deve contenere, secondo quanto riportato dall'art. 12 D.M. 32/2015:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, un indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico mobile. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non è in possesso di codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., dovrà essere prodotta alle Procedure prima del definitivo trasferimento della proprietà la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c.;
- se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pendono le Procedure;
- l'anno e il numero di ruolo generale delle Procedure;

- l’indicazione e descrizione del bene per il quale l’offerta è proposta;
 - l’indicazione dei tre Curatori delle tre Procedure;
 - la data e ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
 - l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d’inefficacia, al prezzo minimo indicato nella parte iniziale del presente avviso di vendita;
 - l’indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore al termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo quanto previsto di seguito a pagina 11 per eventuale proroga;
 - l’importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell’art. 12 lett. M del D.M. 32/2015;
 - l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l’invio dell’offerta firmata digitalmente oppure quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta ai sensi dell’art. 12, commi 4 e 5 D.M. 32/2015, funzionale anche alla ricezione delle comunicazioni previste dal presente avviso di vendita;
 - il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente avviso di vendita.
- Si precisa che non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso dall’offerente aggiudicatario.

Documenti allegati all’offerta

Sono da allegarsi all’offerta telematica:

- copia della contabile del versamento della cauzione;
- copia di documento di identità dell’offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell’offerta;
- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni: copia dell’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l’offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell’impresa non anteriore a tre mesi;
- se l’offerente è minorenne, copia della autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l’offerente è una società: copia della visura e/o certificato camerale dell’impresa non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta;
- qualora l’offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l’offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall’offerente e redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e la procura riporterà che lo stesso ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- qualora l’offerta venga formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore, redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte così come prevede l’art. 12, comma 4, del D.M. 32/2015, che precisi che il procuratore ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare.
- se l’offerente è un cittadino straniero sarà necessario altresì allegare:
 - a) in caso di cittadino residente, copia di permesso di soggiorno;
 - b) in caso di cittadino non residente, indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l’acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell’offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell’offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell’offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento
- il presente avviso di vendita sottoscritto per accettazione in ogni pagina.

Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata si ottiene il file compresso "offerta xxxxxxxxxxxx.zip.p7m". Una volta generato, tale file non deve essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.

2) Modalità di svolgimento dell'asta

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara www.doauction.it del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.a., utilizzando le credenziali di accesso che lo stesso gestore, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. Si precisa che l'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il celebrante almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita potrà verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.doauction.it.

L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.doauction.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente e dell'offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

All'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal celebrante ed esaminate. Il celebrante provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

L'orario di inizio della gara risulta indicativo in quanto potrebbe subire ritardi per l'apertura delle offerte.

La gara si svolge sul sito www.doauction.it; la gara telematica si svolgerà nel giorno indicato dal presente avviso di vendita e avrà una durata di 24 ore.

Al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo per le procedure, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei 5 minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori 5 minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.

Si precisa che: in caso di unica offerta valida, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

Ai fini dello svolgimento della gara, nel caso in cui tutte le offerte pervenute risultassero di eguale importo e quindi non fosse possibile individuare un miglior offerente, verrà considerata come base d'asta l'offerta associata all'utente che risulterà aver trasmesso per primo l'offerta stessa, in base alle risultanze acquisite.

Nell'ipotesi di più offerte valide, si darà luogo a gara tra gli offerenti, la cui base sarà costituita dall'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo prestabilito.

Nell'ipotesi di più offerte valide, ma qualora alla gara gli offerenti tuttavia non vi aderiscano, il bene sarà aggiudicato a favore del migliore offerente, anche se eventualmente assente al momento dell'esame delle offerte. Quest'ultimo verrà individuato nelle modalità che seguono: sulla base dell'entità del prezzo offerto, ovvero, in via subordinata, sulla base dell'entità della cauzione prestata, ovvero in via ulteriormente subordinata, in base al criterio della priorità dell'offerta.

L'effettiva connessione dell'utente al momento dell'avvio delle operazioni di vendita in caso di offerta telematica non inifica in alcun modo la validità dell'offerta. Pertanto, si precisa che si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente ovvero all'apertura della gara e successiva aggiudicazione al maggiore offerente o al primo offerente, anche se l'utente risultasse off line e/o assente al momento dell'avvio delle operazioni di vendita.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà presentato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

Si precisa che l'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva ad avvenuto integrale pagamento del prezzo, fatto salvo in ogni caso quanto previsto dall'art. 217, co 1, C.C.I.I. La proprietà dei beni sarà trasferita a favore dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

3) Termini di pagamento, trasferimento della proprietà e informazioni generali

Pagamenti

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifici bancari secondo le indicazioni che verranno fornite dai Curatori. L'aggiudicatario fino a 10 giorni prima della scadenza del termine di 120 giorni avrà facoltà (obbligandosi contestualmente – con comunicazione inviata ai Curatori a mezzo pec – di pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%) di prorogare il termine di pagamento di 2 mesi previo il versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione secondo le modalità indicate per il versamento della prima cauzione.

L'aggiudicatario che 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.

Il Commissionario, Gruppo Edicom Spa, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari al 0,80 % oltre iva per l'attività svolta. Il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere eseguito direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema a: **Gruppo Edicom S.p.A. - IBAN IT16D0326804607052737800861** entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Trasferimento di proprietà: spese, tributi e sanatorie

Il trasferimento della proprietà dei beni avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e degli oneri conseguenti e collegati alla vendita come sopra descritti, con stipula di rogito notarile presso il Notaio scelto congiuntamente dalle tre Procedure. La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto eventualmente descritto in perizia), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

Le spese notarili e le spese di trascrizione e di volturazione sono poste interamente a carico delle tre Procedure.

Sono parimenti a carico delle tre Procedure le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile.

L'eventuale IVA, l'imposta di registro, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), e gli altri oneri fiscali e diritti sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro la sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà dei beni. L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

Imposte, eventuali spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o IVA secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e sarà tenuto a consegnare ai Professionisti, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000; ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione dei beni dalla comunione legale. **LE SPESE CONDOMINIALI SINO ALLA VENDITA RESTANO A CARICO DELLE PROCEDURE AD ECCEZIONE DELLE SPESE DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE IN DATA 26.11.2025, CHE RESTANO AD ESCLUSIVO ED INTEGRALE CARICO DELL'AGGIUDICATARIO, ESSENDOSI TENUTO CONTO DEL RELATIVO ONERE IN SEDE DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO A CUI PORRE IN VENDITA I BENI;** resta fermo che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'aggiudicatario è solidalmente tenuto al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative

all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

Informazioni, dichiarazioni, garanzie e rinunzie

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizi redatte dallo stimatore e pubblicate sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it, e sulla Data Room richiamando, altresì, quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La presente vendita deve considerarsi come vendita giudiziaria e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano come sopra precisato, in particolare con riferimento ai beni mobili in essi contenuti, allo stato degli impianti delle singole unità e dell'intero fabbricato, ed in assenza della agibilità del medesimo come stabilita dall'ordinanza del Comune di Gallarate n. 98 del 29.11.2023 che **l'aggiudicatario dichiara di ben conoscere**, e nella condizione *"visto e piaciuto"*, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto. **L'aggiudicatario, dichiaratosi edotto del contenuto della richiamata ordinanza del Comune di Gallarate in ordine alla inagibilità del complesso di cui fanno parte le unità oggetto di vendita, e della circostanza che la situazione che ha condotto alla sua emissione permane nell'attualità e permarrà all'atto della stipula del contratto di compravendita/trasferimento del diritto di proprietà dei beni, dichiara di accettarli integralmente e senza riserva alcuna in tale stato e che rinunzia, e rinunzierà nel predetto atto di compravendita/trasferimento del diritto di proprietà, a qualsiasi pretesa a riguardo, così come all'ottenimento delle certificazioni di agibilità.**

L'aggiudicatario accetta senza riserva l'immobile nello stato di inagibilità in cui si trova, assumendo a proprio carico tutti gli oneri ed i rischi connessi agli interventi necessari per il conseguimento dell'agibilità, evidenziando che la determinazione del valore dei beni ha tenuto conto dell'attuale stato di inagibilità e degli oneri gravanti sull'acquirente per gli interventi necessari; l'aggiudicatario prende atto, a tal proposito, che gli importi indicati nella perizia rappresentano una mera stima dei costi di riottenimento dell'agibilità ma che non rappresentano una garanzia circa l'ammontare di tali costi.

Si segnala che la vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La mancanza di qualità o difformità della cosa venduta non potrà dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore. L'esistenza di eventuali vizi, oneri urbanistici, edilizi, catastali, ecologici e ambientali, adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali, anche derivati da necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, ed i relativi oneri e spese di ottenimento, riparazione, adeguamento o sostituzione saranno a carico dell'aggiudicatario. Si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art.46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti delle Procedure, dei suoi organi e del Gruppo Edicom S.p.A. e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura della Procedura, saranno cancellate a cura e spese delle tre Liquidazione Giudiziali, successivamente all'ordine emesso con decreti dei Giudici Delegati. I Giudici delegati procederanno ad emettere l'ordine di cancellazione solo eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo.

Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e le procedure procederanno a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, le Procedure potranno, a loro insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento ovvero decidere di 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. I compensi spettanti al Gruppo Edicom S.p.A., per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

4) Disposizioni generali

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alla gara, potranno essere richiesti al Gruppo Edicom S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale. Il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, nonché sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta. Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili prima della data prevista per il deposito dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando il Commissionario ai recapiti con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Gli Organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria e sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento.

Il commissionario non sarà in alcun modo responsabile di eventuali mutamenti di prezzi, riduzioni, durata degli esperimenti e di ogni altro cambiamento riguardante le modalità di vendita e/o di pagamento effettuato a insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione delle Procedure.

Si precisa, altresì, che il commissionario non trasferisce la proprietà degli oggetti dalle Procedure all'acquirente e non è coinvolto nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

5) Pubblicità della vendita

Copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c.

Copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

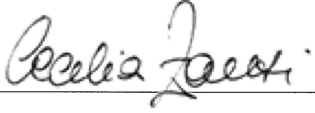
Copia del presente avviso, della perizia integrativa e dei relativi allegati, copia delle perizie relative agli immobili suddivisi in singoli lotti e dei rispettivi allegati, copia della delibera condominiale del 26.11.2025, copia dell'ordinanza del Comune di Gallarate n. 98 del 29.11.2023 e copia delle relazioni notarili saranno visionabili tramite accesso ad apposita Data Room il cui accesso sarà consentito **previa sottoscrizione di accordo di riservatezza**

Apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal soggetto specializzato oltre che apposite campagne Facebook. Altresì la vendita sarà pubblicizzata sul Sole24ore e su La Prealpina

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edicom attraverso: la *Chat online* disponibile sul portale www.doauction.it o attraverso

l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Luogo, MILANO, 23.09.2026

Avv. Cecilia Zanzi 

Avv. Fabrizio Torcellan 

Dott. Vincenzo Cassaneti 