

**Tribunale di Milano**

**Sezione Fallimenti**

**FALLIMENTO n. 455/2019**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. FRANCESCO PIPICELLI**

**CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA MONICA CARNIO**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA  
CON ASTA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta dott.ssa Monica Carnio, con studio in Milano via Larga n. 15 (TALEA), curatore del fallimento n. 455/2019

**AVVISA**

che il giorno **31 marzo 2022** alle ore **15:00** avrà luogo la vendita con asta sincrona mista dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**LOTTO n. 1: APPARTAMENTO IN CASALPUSTERLENGO (PV)** via Libertà n. 6, posto al piano primo in un complesso condominiale, cui si accede da un ingresso autonomo dal cortile condominiale mediante una rampa di scale.

L'appartamento è un bilocale composto da: soggiorno con angolo cottura, camera da letto, disimpegno, bagno. La superficie lorda dell'appartamento è di 59 mq e quella del balcone è di 3 mq; la superficie commerciale totale è di 60 mq. L'appartamento è venduto arredato con mobilio mai usato, elencato e valutato nella perizia di stima dell'architetto P. Battaglioli del 27.01.2020 ed è libero.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Casalpuusterlengo: al foglio 24, particella 319, subalterno 711, Via Libertà n. 6, Piano T-1, categoria A2, classe 5, vani 3, superficie catastale 60 mq, rendita catastale euro 247,90.

Il prezzo offerto per tale lotto non può essere inferiore ad € 39.780,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad €. 1.000,00.

**Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto dell'immobile in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, declinando ogni responsabilità di mancata informazione.**

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

**DETERMINA**

Di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita, vevoli nell'ambito delle condizioni generali della vendita di cui alla Circolare della Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano del 04.04.2018.

**1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

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

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato 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 dm 32 del 2015;
- e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di indicazione il termine s'intenderà di giorni 120).

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che l'offerta possa essere presentata e i rilanci possano 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](http://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:  
[http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003) ;  
oppure
- in modalità cartacea mediante deposito presso lo studio del Curatore in Milano via Larga, TALEA, con accesso per dal civico 13 al piano 6°.

Gli offerenti telematici (coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica) partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

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

Gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali per accedere alla vendita 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta. 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](mailto: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 dichiarazione di nomina dovrà essere redatta in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa e 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.

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 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 versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se l'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 l'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 l'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 l'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 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. In tal caso si applicheranno le disposizioni relative al versamento del saldo prezzo con ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, indicate alle pagg. 14 e 15 dalla Circolare della Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano del 04.04.2018.

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione**

Il deposito delle offerte, sia in modalità telematica che cartacea, deve avvenire **entro le ore 13:00 del giorno 30 marzo 2022**.

**Le offerte cartacee potranno essere depositate solo il giorno 30 marzo 2022 dalle ore 9.30 alle ore 13:00 presso lo studio del Curatore in Milano, TALEA, con accesso da via Larga n. 13 (sesto piano).**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite: bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Milano Fallimento IVP srl in liq. n. 455/2019" IBAN IT 37W0521601631000000004439.

**Il bonifico, con causale "Fall.to IVP Srl in liq. n. 455/19, versamento cauzione per Lotto n. 1,"** dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme avvenga entro il giorno precedente l'udienza di vendita (che si terrà il 31 marzo 2022 alle ore 15:00). **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione - all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti - l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

La cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente telematico deve provvedere al pagamento del bollo di legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che vi sia esentato ai sensi del DPR 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", mediante 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](http://pst.giustizia.it).

L'offerente cartaceo deve provvedere al pagamento del bollo di legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che vi sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

## **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 in Milano, TALEA, con accesso da via Larga n. 13 piano 6°, il **giorno 31 marzo 2022 alle ore 15:00**.

Il curatore utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://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 telematica, sopra indicati.

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.

Il curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita, nel giorno e ora suindicati, avrà luogo:

- **offerente telematico**: esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo 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 (TALEA) in Milano, con accesso da via Larga n. 13 al 6° piano.

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](http://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 dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente a partecipare alla gara.

**Rilanci in modalità sincrona mista: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore ad € 1.000,00.**

In caso di gara tra gli offerenti, il curatore aggiudicherà al maggior offerente allorché siano trascorsi 60 (sessanta) secondi dall'ultima offerta senza che ne sia seguita altra maggiore.

Nel caso in cui non vi siano 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 di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

#### **4 - Trasferimento del bene e versamento del saldo prezzo**

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

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

L'aggiudicatario, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine di cui sopra, avrà facoltà di prorogare il pagamento di massimo 60 giorni, secondo le condizioni generali della vendita previste dalla Circolare della Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano del 04.04.2018.

La vendita è soggetta ad imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati entro la data del rogito e con le stesse modalità del saldo prezzo. L'importo degli oneri fiscali sarà comunicato dal Curatore fallimentare all'aggiudicatario a mezzo PEC.

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 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 curatore 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.

## **5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito 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 l'immobile si trova, 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, 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 dell'immobile 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). L'attestato di prestazione energetica, qualora necessario, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo;
- le spese notarili sono metà a carico della procedura e metà a carico dell'aggiudicatario, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sono a carico della Procedura. Le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni;
- la proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 L.f. La data per la sottoscrizione dell'atto notarile verrà comunicata dalla Curatela successivamente all'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del curatore fallimentare ed a spese della procedura fallimentare** unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, co. 2 L.f. .

## **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 ciascun creditore ipotecario 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 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.

**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 e delle condizioni generali di vendita stabilite con Circolare della Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano del 04.04.2018.**

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.

### **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 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'avviso di vendita, e della perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sito abilitato alla pubblicazione dell'avviso ex art. 490 co.2 c.p.c.
- pubblicazione dell'avviso ex art. 490 co.3 c.p.c sui seguenti canali:
  - Quotidiano la Repubblica Edizione Lombardia;
  - Quotidiano Corriere della Sera Edizione Lombardia;
  - Free Press Metro;
  - Portale [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
  - Portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
  - Portale [www.trovoaste.corriere.it](http://www.trovoaste.corriere.it) e portale [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it);
  - Portale [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);
  - Portale [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);
  - Portale [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it);
  - Portale [www.repubblicamilano.it](http://www.repubblicamilano.it);

Per ulteriori informazioni scrivere all'indirizzo [G.Colzani@talea.eu](mailto:G.Colzani@talea.eu).



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

Milano, li 02.01.2022

Il Curatore

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Orlando Cini", is positioned below the text "Il Curatore".