



TRIBUNALE DI Milano

Procedura di Liquidazione del Patrimonio N.19/2022- a carico di:
indicazione omessa Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n.196, art. 174, comma 9
Giudice Delegato Dott. Laura De Simone

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA **2^ esperimento**

Il sottoscritto Il liquidatore giudiziale, avv. Adele Marcellini con studio in Milano Via Fontana n. 19 –Telefono 02-55010820, mail: mail adele.marcellini@avvmarcellini.it -Pec della procedura : lp19.2022milano@pec-gestorecrisi.it:

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 18/06/2024 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 20/06/2024 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it dei seguenti lotti:

- **LOTTO 1 : In Comune di Rubiera (Reggio Emilia)– Via Dante Alighieri n.1/1 abitazione singola su tre piani di tipo civile cat. A/2 con autorimessa pertinenziale**, costituita da Appartamento di civile abitazione disposto sui piani primo e secondo con annessi locali accessori ed una autorimessa al piano terra, un ripostiglio al piano interrato ed una soffitta con centrale termica al terzo piano.
- L'unità abitativa** risulta così censita al NCEU: Foglio 25; Mappale 934; Sub 8; Cat A/2 ; cl 3; vani 13; superficie mq 312/306; rendita 1.409,93.
- Il BOX autorimessa** risulta così censito al NCEU: autorimessa cat. C/6, Foglio 25; Mappale 934; Sub 6; Cat C/6 ;cl2; 44mq; sup.59mq; rendita 184,07.3
- Confini**: a) del locale al piano interrato: da tutti e quattro i lati terrapieno
b) dei locali al piano terra formanti un unico corpo: per due lati cortile, dal terzo lato cortile e portico comune, dal quarto lato portico e ragioni Omissis
c) dei locali al primo piano: per tre lati prospetto su cortile, dal quarto lato ragioni Omissis
d) dei locali al secondo piano: per tre lati prospetto su cortile, dal quarto lato ragioni Omissis
e) dei locali al terzo piano: per due lati prospetto su cortile, dal terzo lato terrazzo comune e vano scale, dal quarto lato prospetto su cortile e vano scale.
- Salvo errori e/o omissioni
Nella Relazione di stima dell'Ing. Giuliano Manghi alla quale si rimanda, viene evidenziato che vi sarà

necessità di istanza per corretta messa in esercizio dell'ascensore interno e per lievi difformità catastali comunque sanabili.

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'Ing. Giuliano Manghi dell'ottobre 2020 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

- ❖ **PREZZO BASE: Euro 560.000,00** cinquecentosessantamila/00)
- ❖ **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI Euro 5.000,00** (cinquemila/00)
- ❖ **Stato occupativo dell'immobile: occupato con titolo opponibile alla procedura**

- **LOTTO 2 : In Comune di In Comune di Modena- Strada Borelle n. 99/3** - con accesso indipendente da stradello Santa Marta n. 52, all'interno di un borgo residenziale poco fuori l'abitato di località Cognento **villa di tipo signorile, due autorimesse e due piccoli appezzamenti di terreno adibiti ad area cortiliva.**

L'Unità abitativa costituita da una villa di due piani oltre sottotetto cat. A/7, risulta così censita al NCEU: Foglio 134, mappale 422, subalterno 2 graffato con il mappale 425, subalterno 52, zone censuaria 3, piano T-1-2, Cat. A/7, Cl. 3, Vani 8,5, Mq 258, R.C.E. 856,03.

-Box autorimessa cat. C/6,

Foglio 134, mappale 425, subalterno 46, zone censuaria 3, piano S1, Cat. C/6, Cl. 6, Mq 32, R.C.E. 80,98;

- Box autorimessa cat. C/6,

Foglio 134, mappale 422, subalterno 1, zona censuaria 3, piano T, Cat. C/6, Cl. 8, Mq 36, R.C.E. 124,57

Gli appezzamenti di terreno che costituiscono area cortiliva, sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Modena come segue:

- Foglio 134, Particella 439, Seminativo irriguo, are 02 ca 12, R.D.E. 2,24 R.A.E. 2,46;

- Foglio 134, Particella 440, Seminativo, are 06 ca 53, R.D.E. 6,07 R.A.E. 7,08.

Confini villa, autorimessa e terreni (Part. 439 e 440): altre ragioni di cui alla Part. 419 del Fg. 134, altre ragioni di cui alle Part. 438, 441 e 442 del Fg. 134, stradello Santa Marta e viottolo d'accesso comune; salvo se altri.

Confini dell'autorimessa (Part. 425 Sub. 46): terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 45 della Part. 425 del Fg. 134 e corsia di manovra comune su due lati; salvo se altri.

Il CTU geom. Matteo Gaddi ha stilato in data 30.08.2021 perizia estimativa integrata in data 12.10.2021 alle quali si rimanda, dove ha evidenziato la mancanza di coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali per una serie di modifiche tra cui:- cambio di destinazione d'uso con opere da autorimessa e cantina a cucina e dispensa al piano terra (Part. 422 Sub. 1); - cambio di destinazione d'uso da cantina a lavanderia e da lavanderia a

bagno al piano terra;- recupero a fini abitativi della maggior consistenza del sottotetto mediante creazione di due camere da letto, ciascuna dotata di separato servizio igienico;
Precisa il CTU che i suddetti abusi ed eventualmente altri non espressamente indicati, potranno essere oggetto di regolarizzazione.

Il compendio immobiliare di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima e integrazione a firma del geom. Matteo Gaddi che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

- ❖ **PREZZO BASE: Euro 622.400,00 (seicentoventiduemilaquattrocento/00)**
- ❖ **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**
- ❖ **Stato occupativo dell'immobile: occupato dal debitore e famiglia.**

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità , né potrà essere revocata per alcun motivo. La esistenza di eventuali vizi mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
2. La alienazione dei beni immobili avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 532 e 570 c.p.c. e ss., ed in particolare: gli immobili al lotto N° 1 e N.° 2 oggetto della procedura in epigrafe saranno sottoposti a vendita nella consistenza indicata nelle perizie di stima redatte dai rispettivi CTU che devono intendersi qui per intero richiamate; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità catastale ed urbanistica degli immobili si richiamano nel presente provvedimento le indicazioni e gli accertamenti operati dai periti;
3. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza della procedura, se necessario.
4. Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
5. Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere **effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.**
6. La proprietà dei beni verrà trasferita agli aggiudicatari con atto pubblico notarile presso notaio scelto dalla procedura, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e spese.
7. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";

- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto-corrente intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**;
Il bonifico dovrà contenere nella causale: RG N.19/2022 Lotto N. (indicare il numero del lotto) Tribunale di Milano e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**
In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara**;
- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

- 18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari al **3% oltre iva** per l'attività svolta.
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente** della procedura **IBAN IT88 F056 9601 6130 0001 4932 X84 Banca Popolare di Sondrio Spa**.
- 21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti a Edicom Servizi, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;
- 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) Che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, **entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita;
- 25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
- 26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

- 27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 33) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 34) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura della procedura, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 35) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore, 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 al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 36) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., 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

- 37) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 38) Che 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;
- 39) Che 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.
- 40) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Milano li 03.04.2024

Il Liquidatore giudiziale
Avv. Adele Marcellini