



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Crisi di Impresa

Procedura di Liquidazione controllata n. 20/2025

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Simona Romeo, con studio in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, in qualità di Liquidatore, nominata con sentenza del 13 febbraio 2025 nell'ambito della procedura in epigrafe (R.G. 20/2025),

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato Dott.ssa Luisa Vasile in data 20 maggio 2025 e del successivo provvedimento di autorizzazione alla vendita del 2 dicembre 2025, si procederà in data **24 marzo 2026, ore 15:00**, alla vendita senza incanto con modalità TELEMATICA ASINCRONA della quota di proprietà del debitore sull'immobile oltre descritto, tramite il portale del gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (Fallcoaste.it).

La vendita avverrà per il prezzo base di **Euro 16.300,00 (sedicimilatrecento/00) per il lotto unico sotto descritto, con offerta minima ammissibile pari ad Euro 12.225,00 (dodicimiladuecentoventicinque/00).**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione tecnica dell'esperto Ing. Orazio Fabio Leone del 17/11/2025)

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/3 (un terzo) della piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in Comune di Tromello (PV):

A. Corpo A: Appartamento sito in Via Pasubio n. 23, della superficie commerciale di 88,00 mq. Trattasi di fabbricato unifamiliare terra-tetto a schiera con accesso dalla Via Pasubio e dall'androne carraio, formato da due piani fuori terra. L'unità immobiliare è posta al piano terra e primo. Identificato al



Catasto Fabbricati del Comune di Tromello al foglio 18, particella 2821, sub. 1, cat. A/4, classe 2, totale aree escluse scoperte mq 75, vani 4, via Pasubio, n. 25, piano 1-T, rendita catastale € 95,03.

B. Corpo B: Deposito al rustico con cortile e giardino di proprietà sito in Via Pasubio n. 21, della superficie commerciale di 35,54 mq. L'unità immobiliare è posta al piano terra. Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di Tromello al foglio 18, particella 2820, sub. 1**, cat. C/2, classe 1, consistenza 19 mq, R.C. € 14,72.

Gli immobili sono in comunione ordinaria con altri due comproprietari, estranei alla presente procedura.

Coerenze: come da relazione di stima.

STATO DI POSSESSO: Gli immobili risultano occupati dai comproprietari.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: Per la descrizione dettagliata dello stato urbanistico, edilizio e catastale si rinvia integralmente alla relazione di stima dell'Ing. Orazio Fabio Leone del 17/11/2025, che l'offerente ha l'onere di consultare. Si segnala in particolare quanto segue: Corpo A: al piano primo, dal soffitto si notano evidenti segni di umidità ed infiltrazioni di acque piovane. L'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese agli interventi necessari per il ripristino. Corpo B: sul cortile di proprietà antistante il deposito sussiste una servitù di passaggio di fatto (anche carrabile) a favore della adiacente proprietà aliena, non riportata nei titoli di proprietà.

ONERI CONDOMINIALI: I beni non fanno parte di un condominio. Non vi sono spese condominiali.

PROVENIENZA: La quota immobiliare è pervenuta al debitore in virtù di atto di compravendita del 30.11.2018, rep. n. 20396, racc. n. 6567, a rogito Notaio Dott.ssa Claudia Gangitano, trascritto a Vigevano in data 06.12.2018 ai nn. 10366/7032.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: L'impianto di riscaldamento del Corpo A non risulta registrato al CURIT della Regione Lombardia. I costi per la regolarizzazione, stimati in perizia, saranno a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: non risulta censito.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La quota immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata e ogni altra formalità pregiudizievole saranno cancellate a cura e spese della procedura dopo il saldo del prezzo. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'atto di vendita sarà stipulato da un Notaio scelto dalla procedura; le spese dell'atto notarile e della trascrizione saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 17.11.2025 a firma dell'Ing. Orazio Fabio Leone, 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 vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile

VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE, N. 15 – 20122 MILANO - TEL. +39 02.87.04.61.97 – FAX +39 02.87.04.60.01

avvsimonaromeo@pec.it – avvsimonaromeo@gmail.com

accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

L'offerente deve coincidere con il presentatore.

LE OFFERTE DI ACQUISTO DOVRANNO ESSERE DEPOSITATE ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 23 MARZO 2026, ORE 13:00, .PRECEDENTE L'INIZIO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA, INVIANDOLE ALL'INDIRIZZO PEC DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA OFFERTAPVP.DGSIA@GIUSTIZIACERT.IT.

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 del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, come indicato nel manuale utente sul portale pst.giustizia.it.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere, a pena di inefficacia:

il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo;

se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

i dati identificativi del bene (Lotto Unico, Procedura di Liquidazione Controllata n. 20/2025 del Tribunale di Milano);

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile di € **12.225,00;**

il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;

la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati in formato PDF:

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (e del coniuge in caso di comunione legale);

la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione;

se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante (visura camerale aggiornata);

se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

se l'offerta è presentata da avvocato per persona da nominare, copia della procura speciale notarile.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%)

del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla

Procedura di Liquidazione Controllata n. 20/2025 al seguente IBAN: IT41 N056 9601 6130 0001 6388

X85. Il bonifico, con causale "LC 20/2025, lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato

in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'esame delle offerte. Qualora non venga riscontrato l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

La gara si svolgerà sulla piattaforma del gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (www.fallcoaste.it).

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica asincrona sul prezzo offerto più alto. La gara avrà la durata di ventiquattro (24) ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte.

Gli offerenti ammessi potranno partecipare alla gara formulando rilanci rispetto all'offerta più alta.

L'offerta minima in aumento (rilancio minimo) è fissata in **Euro 500,00**.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque (5) minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori cinque (5) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo stabilito senza che vi siano state offerte migliorative. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

Le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari saranno restituite dopo la chiusura della gara, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto degli oneri bancari.

AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, mediante bonifico bancario sul medesimo conto corrente della procedura.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

A seguito del versamento del saldo prezzo, il Liquidatore richiederà la stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà presso un notaio scelto dalla procedura.

Il presente avviso, unitamente alla relazione di stima e alla documentazione allegata, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.venditepubbliche.giustizia.it) e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.fallcoaste.it, almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare l'immobile, facendone richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c.

La partecipazione alla vendita e la presentazione dell'offerta implicano la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dalla sottoscritta Liquidatrice presso il suo studio in Milano, via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, tel. 02.87046197, e-mail avvsimonaromeo@gmail.com, PEC avvsimonaromeo@pec.it, ove potrà essere richiesta ogni ulteriore informazione.

Per informazioni relative alle modalità di vendita telematica, è possibile contattare il gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. all'indirizzo e-mail aste@fallco.it oppure al call center dedicato al n. 0443.46211. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 8 gennaio 2026

Il Liquidatore

Avv. Simona Romeo