

PROCEDURA DI VENDITA DI IMMOBILI sottoposti a Sequestro ed in Amministrazione Giudiziaria

R.G.N.R. 20643/2019

Pubblico Ministero: **Dott. Maurizio Ascione**

Amministratore Giudiziario: **Avv. Maria Cristina Creti**

AVVISO DI VENDITA

La scrivente Avv. Maria Cristina Creti, Amministratore Giudiziario della procedura in epigrafe (email: avv.mariacristinacreti@studiolegalecreti.it):

- vista l'autorizzazione ad effettuare la vendita con gara telematica da disporsi mediante utilizzo della piattaforma Fallcoaste gestita da PARVA DOMUS S.r.l.;

AVVISA

Della vendita con modalità telematica sincrona pura dei seguenti beni immobili, **che si terrà esclusivamente in modalità telematica**.

Asta in data giovedì 07 marzo 2024 ore 10:00.

Termine ultimo presentazione offerte: martedì 05 marzo 2024 ore 13:00.

LOTTO UNICO: quota 1/1 piena proprietà di appartamento civile posto al piano quinto dell'*edificio G* del *Condominio 1* del complesso denominato "*Residenze Parco Vittoria*", sito in Milano (MI) Via M. Ulpio Traiano n. 33/d e costituito da n. 4 vani utili, accessori, balconi e annessa soprastate porzione di lastrico solare adibita a terrazzo esclusivo, collegato con scala interna. L'appartamento presenta soggiorno con angolo cottura ed ampio terrazzo, tre camere da letto, due bagni e due disimpegni, oltre terrazzo più piccolo ad uso esclusivo di una delle camere.

Risultano di pertinenza dell'immobile una cantina e un box auto, posti al piano interrato del medesimo edificio.

Il lotto include altresì un posto auto coperto al piano primo interrato dell'*edificio F* del *Condominio 2*, distinto con il numero 490B, sito in Milano (MI) Via M. Ulpio Traiano n. 35/f.

Si segnala che tutti gli arredi presenti nell'immobile vengono ceduto congiuntamente allo stesso.

Dati catastali appartamento, lastrico solare e cantina:

- Foglio 217, particella 327, subalterno 84, piani S1-5-6, cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 1.846,33, superficie totale 127 mq, totale escluse aree scoperte 107 mq.

Dati catastali box auto:

- Foglio 217, particella 352, subalterno 895, Via Giovanni Papini n. 10-P01, piano S2, cat. C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita catastale € 194,03, superficie totale 18 mq.

Dati catastali posto auto:

- Foglio 217, particella 352, subalterno 520, Via Giovanni Papini n. 10-P01, piano S2, cat. C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita catastale € 173,53, superficie totale 25 mq.

Prezzo di perizia: € 988.000,00 (euro novecentottantottomila/00).

Prezzo base d'asta: € 988.000,00 (euro novecentottantottomila/00).

Offerta minima non inferiore ad € 741.000,00 (euro settecentoquarantunomila/00).

Rilancio minimo: € 10.000,00 (euro diecimila/00).

STATO DI POSSESSO: *libero*.

TASSAZIONE E SPESE CONDOMINIALI: la vendita è gravata da imposta di registro. Ai fini della tassazione, si segnala che gli arredi vengono valutati in € 0,00 (euro zero/00).

Per quanto riguarda le spese condominiali, sull'aggiudicatario acquirente grava l'obbligo di provvedere al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in cui viene effettuata la vendita e all'anno precedente. Come da perizia, alla data di redazione dell'elaborato, le spese condominiali sono stimabili in € 5.999,61 annui per l'appartamento, la cantina e il lastrico solare, in € 290,88 annui per il box auto e in 331,18 annui per il posto auto, come da bilancio preventivo 2023.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima predisposta dal CTU nominato Dott.sa Angela Maria Campochiaro del 14.12.2023. A tale perizia si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile e per la loro regolarità edilizia/urbanistica.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito delle perizie di stima.

Si rammenta agli interessati che la partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- La lettura integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita.

Si invitano pertanto gli interessati a prendere opportuna visione della documentazione di cui sopra, prima di procedere con l'iscrizione alla vendita.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità sincrona pura così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, unicamente in via telematica.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara l'Amministratore Giudiziario visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e il gestore della vendita autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il log in alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

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

Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

In caso di presentazione di una o più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti. In tale gara il prezzo sarà costituito dalla migliore offerta pervenuta.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non connesso.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per essere ammesso alla vendita telematica, 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 obbligatoriamente effettuarsi tramite **bonifico bancario sul seguente conto corrente**:

Banca Nazionale del Lavoro- Sportello di Via Freguglia n 1- presso Palazzo di Giustizia di Milano

IBAN: IT 90 U 01005 01773 0000 000 10274

Conto intestato a: AMM. GIUD. 20643/2019.

Il bonifico dovrà contenere nella causale l'R.G. e la data fissata per la gara (es.: R.G.N.R. 20643/2019 – asta del 29.02.2024).

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto della Procedura prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico entro il predetto termine è causa di nullità dell'offerta (PER TALE MOTIVO SI CONSIGLIA DI DISPORRE IL BONIFICO ALMENO UNA SETTIMANA PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE).

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari previa autorizzazione da parte dell'Autorità competente.

Nota Bene:

Si avvisa che non saranno ammessi all'asta soggetti in qualsiasi modo, sia direttamente, sia indirettamente connessi e o coinvolti nel procedimento penale.

Pertanto, l'Amministratore Giudiziario si riserva di effettuare verifiche, di concerto con l'Autorità Giudiziaria, sui nominativi che presentato offerte e di escludere con insindacabile giudizio i soggetti di cui sopra.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERENTE TELEMATICO)

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito, selezione del lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione. Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo di presentazione dell'offerta, che dovrà essere compilato in ogni sua parte, a pena invalidità.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene conclusa la compilazione del modulo telematico.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 13:00 del giorno 5 marzo 2024. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine. Offerte pervenute oltre il termine sopra indicato non saranno ammesse all'asta.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso. Offerte di importo inferiore non saranno ammesse alla gara.

L'offerta deve essere presentata telematicamente previa registrazione gratuita e accesso sul sito www.fallcoaste.it, con versamento anticipato della cauzione, come specificato di seguito.

Gli offerenti che saranno ammessi alla gara, parteciperanno alle operazioni mediante connessione al sito www.fallcoaste.it (accedendo con le credenziali riservate rilasciate dal gestore della vendita a seguito di verifica della regolarità formale dell'offerta) e utilizzo dell'apposita funzione di partecipazione alla gara di ciascun lotto.

Le credenziali di accesso saranno spedite via email (all'indirizzo email indicato in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte saranno dichiarate inammissibili.

L'utente una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto gli stessi sono la sua identificazione personale.

I dati inseriti in fase di registrazione sul Portale saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura di gara ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente la variazione dell'indirizzo e-mail.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite e se il prezzo offerto è inferiore a quello stabilito nel presente avviso.

DOCUMENTI DA ALLEGARE

All'offerta telematica sono da allegare, a pena inammissibilità dell'offerta, i seguenti documenti:

1. Dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta; Dichiarazione di aver preso visione della perizia redatta dal CTU, Dott. Angela Campochiaro; Dichiarazione di accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Avviso;

2. Copia della contabile o della comunicazione bancaria relativa al bonifico effettuato a titolo di cauzione, con relativo numero di CRO o altro codice identificativo della transazione;

3.

3a) se si tratta di **persona fisica** fotocopia di un documento d'identità dell'offerente; cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, indirizzo email o PEC dell'Offerente;

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

3b) Se l'offerente è una **società (persona giuridica)** vanno trasmessi: copia aggiornata del certificato del registro delle imprese o visura camerale aggiornata, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

3c) Se l'Offerente è persona fisica o giuridica straniero (non italiano), i documenti di cui sopra dovranno essere prodotti sia in lingua originale, sia con traduzione giurata in lingua italiana.

Non saranno ritenute valide le domande mancanti anche di una sola delle dichiarazioni e dei dati richiesti e che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente disciplinare di gara, pena l'esclusione dalla procedura competitiva.

L'offerente partecipa per sé e l'aggiudicazione non potrà avvenire per persona da nominare.

Non sarà possibile intestare il bene a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Non saranno ritenute valide le domande mancanti anche di una sola delle dichiarazioni e dei dati richiesti e che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere. Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente disciplinare di gara, pena l'esclusione dalla procedura competitiva.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) o da suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ul.co. c.p.c. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che agisce quale presentatore. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.

Non saranno ritenute valide offerte formulate per persona da nominare.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO DI ASSISTENZA TELEFONICA GRATUITO AL NUMERO 035/4284671 Int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17.00.

PAGAMENTO DEL PREZZO, ONERI FISCALI E PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

L'aggiudicatario definitivo entro 60 (sessanta) giorni consecutivi dall'aggiudicazione, dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre imposte e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata, a mezzo assegno bonifico bancario, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato.

Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. È fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

L'offerente che, in fase di presentazione dell'offerta, indichi un termine di pagamento inferiore a quello stabilito nel presente avviso, si impegna a rispettare tale termine, a pena decadenza della cauzione.

L'indicazione di un termine superiore non comporta l'inammissibilità dell'offerta, ritenendosi d'ufficio uniformato alle condizioni e termini di pagamento di cui al presente avviso.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

Il trasferimento degli immobili avverrà dopo l'avvenuto versamento del saldo prezzo, con atto notarile redatto da Notaio designato dalla procedura.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

L'acquirente sarà tenuto in solido al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate, relative all'anno in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente. L'ammontare delle spese è indicato nella Perizia redatta dalla Dott. Campochiaro.

Le imposte, le tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali e le spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della Procedura e a spese dell'aggiudicatario dopo la stipula del rogito.

L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 6% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA.

I diritti d'asta dovuti a Parva Domus S.r.l. devono essere corrisposti a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione o comunque entro la data fissata per la stipula del trasferimento di proprietà, se antecedente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 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, 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 degli immobili.

MODALITA' DI VISIONE DELL'IMMOBILE

L'Amministratore Giudiziario assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita.

L'incarico alla gestione delle visite all'immobile è assegnato a Parva Domus, la quale provvederà ad effettuare le visite all'immobile accompagnando gli interessati direttamente o tramite collaboratore, sulla base della propria disponibilità e programmando le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

Per **ulteriori informazioni** gli interessati possono contattare Parva Domus al numero 035/4284671 int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17:30.

Per fissare un **appuntamento** gli interessati possono inviare una mail all'indirizzo info@parva-domus.it (indicando nella mail la Procedura e il lotto di interesse, nome e cognome di chi effettuerà la visita e un recapito telefonico).

Le richieste di visione degli immobili devono pervenire almeno 15 (quindici) giorni lavorativi prima della data fissata per il termine di presentazione delle offerte. Per richieste pervenute oltre tale termine, Parva Domus non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.

La prenotazione delle visite potrà altresì essere effettuata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ogni altro aspetto qui non disposto trovano applicazione le norme civilistiche in materia.

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione delle offerte ricevute.

Presentando un'offerta per la presente asta giudiziaria, l'offerente autorizza la società Parva Domus S.r.l./Pa.Do. S.r.l. alla conservazione e al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679.

Procedura di vendita beni mobili registrati sottoposti a sequestro ed in amministrazione giudiziaria

R.G.N.R. 20643/2019

L'Amministratore Giudiziario

Avv. Maria Cristina Creti