

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO
N.R.G. 58/2023

Giudice Delegato: **Dott. Luca Giani**

Liquidatore: **Avv. Daniele Portinaro**

AVVISO DI VENDITA

Lo scrivente Liquidatore della Procedura di Liquidazione Controllata del sovraindebitato n. 58/2023:

- vista l'autorizzazione alla vendita dei beni, con il quale il Liquidatore è stato autorizzato a porre in vendita l'immobile oggetto del presente avviso;
- 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 asincrona dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: unità immobiliare allo stato di rustico, sita in Meana Sardo (NU) Viale Europa n. 3, della superficie di mq. 125,68 oltre mq. 32,40 di terrazzo.

Dati Catastali:

Quota 1/1 di piena proprietà così composta:

Comune di Meana Sardo (NU), NCEU, foglio 18, viale Europa 3:

- mappale 1233 subalterno 2, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, RC Euro 361,52.

Stato di possesso: libero da cose e persone.

Prezzo di perizia: € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

Prezzo base d'asta: € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

Offerta minima: € 11.250,00 (euro undicimiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara competitiva: € 500,00 (euro cinquecento/00)

ATTENZIONE: la perizia ha evidenziato come lo stato di fatto risulti difforme sia alla rappresentazione catastale che da quella dell'ultimo titolo edilizio.

Di seguito si segnalano le difformità del titolo edilizio rispetto allo stato di fatto:

- apertura del "locale di sgombero", prospiciente viale Europa, chiusa;

- manca la finestra di fronte alla porta di ingresso;
- chiusa la porta di accesso alla camera a sinistra dell'ingresso (nel permesso del 2008 non è rappresentata la chiusura, ma in nessuna pratica è stata dichiarata la modifica);
- alienata parte della terrazza alla zona giorno con serramenti. La porzione unita è di circa 4,62m x 1,80 m;
- presenza di camino in muratura in soggiorno;
- il vano "cucinino" è diviso in due, la parte lato terrazza è accessibile dalla porzione alienata del terrazzo ed ha altezza inclinata che segue la copertura del corpo che occupa parte del terrazzo (superficie da stralciare dalla consistenza del terrazzo) questa porzione ha quota di calpestio più bassa di tre alzate rispetto al soggiorno;
- l'altra porzione di cucinino ha accesso dalla camera da letto. Il divisorio lato soggiorno dal disegno dovrebbe essere in muratura, invece ha una finestratura in alluminio, senza possibilità di accesso;
- la camera da letto non ha finestre, dall'elaborato grafico in corrispondenza di quello che doveva essere l'affaccio alla terrazza (inglobata nella cucina) doveva essere realizzata una finestra sulla scheda catastale è correttamente rappresentata l'apertura su viale Europa autorizzata nel 2008;
- nel ripostiglio è rappresentata una scala da 7 alzate, demolita, sulla parete opposta l'altezza interna segue una rampa di scale (di altra unità) che dà accesso al piano superiore dalla strada;
- manca porzione di terrazza sul lato corto del soggiorno di circa 7,10 m x 0,60 m;
- una porzione di terrazza definita di proprietà è occupata da un corpo che non è accessibile dal piano, si desume debba essere di proprietà del piano inferiore;

La scheda catastale, invece, rappresenta la consistenza, intesa come "cubatura", dell'immobile più in linea allo stato di fatto. Risulta comunque differente la distribuzione degli spazi interni, mancano i divisori nel locale cucina, manca il tavolato del disimpegno, non è segnata l'apertura di accesso ad uno dei locali della cucina. Sono rappresentate inoltre delle aperture che non hanno corrispondenza sul posto. Manca invece la rappresentazione della finestra di fronte all'ingresso.

Alla luce di quanto esposto, si invitano gli interessati a consultare con attenzione la perizia di stima redatta dal Geom. Aldo Astolfi per Avacos S.r.l. del 27.02.2024.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alle perizie di stima predisposte dal perito nominato Geom. Aldo Astolfi per Avacos S.r.l. del 27.02.2024. 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.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati unicamente in modalità telematica.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Gestore della Vendita visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta.

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

L'apertura delle buste avverrà il giorno mercoledì 22 maggio 2024 alle ore 15:00 e segg., in modalità telematica.

In caso di unica offerta d'acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di più offerte valide d'acquisto, si provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello fissato per l'esame delle offerte.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo alla sua conclusione, termine prorogato, se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

Si procederà quindi all'aggiudicazione a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare il bene al migliore offerente da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto oppure, a parità di prezzo offerto, secondo la priorità temporale di deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione sarà definitiva e non sarà possibile presentare 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 conto presso la Banca UniCredit S.p.A., intestato alla Procedura:**

INTESTAZIONE CONTO: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DANIELA URAS

IBAN: IT63V0200801611000106828064

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Procedura, la data fissata per la gara e il n. del lotto, oltre ad un nome di fantasia (es.: L.C. 58/2023 N.R.G. – asta del _____ - Lotto UNICO - Topolino).

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).

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'importo del deposito presentato a titolo cauzionale, a mezzo bonifico bancario sulle coordinate bancarie indicate in fase di presentazione dell'offerta.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERENTE TELEMATICO)

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale 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 di 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 lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. 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.

A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

- la copia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento di identità del coniuge, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità
- se l'offerente è società o ente, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;

- fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;
- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta e di espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata.
- Copia della contabile di bonifico relativa al versamento della cauzione.

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.

Le offerte "per persone da nominare", a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c., potranno essere formulate solo da soggetti con la qualifica di avvocato. Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

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 14.00/17.30.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC.

La somma dovrà pervenire 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.

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 aggiudicazione.

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

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.

In caso di mancato versamento entro il termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali. L'importo sarà comunicato dal Liquidatore a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario 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.

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.

PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile (solo in casi eccezionali con decreto di trasferimento), **le cui spese sono a carico della Procedura**, a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte. **Il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio e a spese della Procedura.**

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

L'atto di vendita verrà stipulato presso studio del Notaio che verrà all'uopo individuato dal Liquidatore

Le spese di trascrizione e volturazione sono a carico della Procedura.

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate **a spese e cura della Procedura**, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di apertura della Procedura.

MODALITA' DI VISIONE DELL'IMMOBILE

Il Liquidatore 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 visite@gruppoavacos.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 del termine per le iscrizioni, e almeno 15 (quindici) giorni lavorativi prima della data desiderata per l'accesso. 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.

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.

Liquidazione Controllata del sovraindebitato N.R.G. 58/2023

Il Liquidatore

Avv. Daniele Portinaro

