



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE SECONDA PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale: **GBF TRASPORTI srl**

n. **321/2024**

Giudice Delegato: **Dott. Luca GIANI**

Curatore: **Avv. Monica Bellani**

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA

La scrivente, Avv. Monica Bellani, con studio in Milano, Via San Senatore n. 10, email bellani@studiofba.eu, curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe,

PREMESSO

- A seguito esercizio di opzione d'acquisto e riscatto da contratto di *leasing* pendente, la liquidazione giudiziale GBF TRASPORTI S.r.l. è divenuta proprietaria di un capannone in Peschiera Borromeo (MI) via Canzo n. 6/1.
- In data 4 12.11.2024 è stata formalizzata e successivamente cauzionata alla liquidazione giudiziale una **proposta irrevocabile** di acquisto per l'importo di euro 165.000,00 (*centosessantacinquemila/00*), con saldo nei 5 giorni successivi in ipotesi di aggiudicazione della proprietà del capannone così identificato:
Foglio 37, particella 263 286, sub. 706, cat. D/7, RC € 1,826,00, Comune di Peschiera Borromeo (MI), via Canzo n. 6/1, piano T.
- L'offerta d'acquisto agli atti della procedura è stata cauzionata per un importo pari al 10% del corrispettivo offerto.
- Con provvedimento in data 27.12.2024 il Giudice Delegato ha *autorizzato* la vendita del lotto mediante l'avvio di **procedura competitiva telematica sincrona** avvalendosi di Zucchetti Software Giuridico srl come gestore telematico della vendita con la possibilità per gli interessati di formulare offerte **unicamente in via telematica**.
- Grava sull'offerente l'onere di prendere preventiva ed integrale visione del presente avviso di vendita, della perizia resa dal Geom. Michele Bonanzinga nonché delle NUOVE CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO applicate per le vendite competitive dalla Sezione Procedure

Concorsuali del Tribunale di Milano, per quanto non espressamente disciplinato nel presente avviso.

- Nell'ipotesi in cui non fossero formalizzate altre valide offerte e quindi la gara telematica sincrona non possa avere luogo per mancanza di altri offerenti, il LOTTO UNICO di cui sopra e meglio descritto *infra* verrà aggiudicato all'unico offerente che ha formalizzato e cauzionato la propria offerta per l'importo di euro 165.000,00 (*centosessantacinquemila/00*) già a mani della Procedura.

Tutto ciò premesso, lo scrivente curatore

AVVISA

che il giorno **12 MARZO 2025 alle ore 15** avrà luogo la vendita competitiva telematica sincrona del lotto unico di seguito descritto:

- 1) **diritto di piena proprietà** di un capannone in Peschiera Borromeo (MI), Via Canzo n. 6/1
- 2) la vendita avverrà in un **LOTTO UNICO**;

PREZZO BASE	euro 165.000,00
OFFERTE IN AUMENTO	euro 3.000,00

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO composto ed identificato come segue:

piena proprietà di un capannone in Peschiera Borromeo (MI), Via Canzo n. 6/1 piano T della superficie di circa 260 mq ed area di pertinenza scoperta di circa 90 mq.

L'immobile che compone il lotto in vendita è identificato catastalmente come segue:

foglio 37, particella 263 286, sub. 706, cat. D/7, R.C. € 1.826,00, Comune di Peschiera Borromeo (MI), indirizzo via Canzo n. 6/1 piano T.

Il fabbricato fa parte di un condominio ed i millesimi di competenza sono 29,90. Immobile libero.

Pratiche edilizie.

Cespite parte di un complesso produttivo edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione approvato con delibera C.C. n.98 del 28-11-2005, costruito con Permesso di Costruire n. 3 del 24-08-2006 prot. N. 19486, per costruzione di un fabbricato urbano da frazionare in unità immobiliari in zona industriale alla via Canzo 6.

Successivamente sono state presentate:

DIA del 16-10-2007 prot. 21355 opere di urbanizzazione

DIA del 26-11-2007 prot. 24578 n. 2007/526 manutenzione straordinaria ed opere pertinenziali

DIA del 17-11-2008 prot. 24979 n. 2008/515

Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo del 10-04-2009 prot. Gener. 9079
DIA del 19-04-2010 PG 14438 n. 156/10
Non è stata reperita nessuna richiesta di agibilità.

ESPERIMENTO DI VENDITA 12 MARZO 2025 alle ore 15

offerte da pervenire entro il 10 marzo 2025 alle ore 18,30

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. Il lotto viene posto in vendita nella consistenza indicata nella **perizia datata 25.11.2024 agli atti della procedura, resa dal Geom. Michele Bonanzinga, che deve intendersi qui richiamata e trascritta**; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, sesto comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
2. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è **a corpo e non a misura** ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
3. La vendita **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo**: 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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 del bene.
4. 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 concorsuale unitamente alla cancellazione della trascrizione della Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.
5. Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello sopra riportato e, in ipotesi di gara, **le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori ad euro 3.000,00 (tremila/00)**.
6. Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
7. Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione o nel termine inferiore indicato nell'offerta (salvo quanto previsto al punto seguente).
8. L'aggiudicatario, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi

- contestualmente – con comunicazione inviata al curatore a mezzo raccomandata o PEC – a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%) di prorogare il termine residuo di massimo 60 giorni, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.
9. L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile alla procedura, sarà liberato in forza di ordine di liberazione emesso dal Giudice Delegato ex art. 216, 2° comma CCII a cura e spese della procedura concorsuale stessa.
 10. La titolarità del bene verrà trasferita all'aggiudicatario **con rogito notarile ed onorari a carico della venditrice liquidazione giudiziale** a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del curatore.
 11. Il curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, la possibilità di visitare l'immobile in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il tramite portale delle vendite pubbliche.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte irrevocabili di acquisto possono essere presentate esclusivamente in modalità telematica.

Le offerte telematiche devono pervenire **entro il giorno 10 marzo 2025** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale www.venditepubbliche.giustizia.it.

L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 DM n. 32/2015.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Inviata 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.

I presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, comma 4 e DM 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "*Manuale utente*" disponibile sul portale stesso. Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito **www.fallcoaste.it** senza la necessità di comparire in presenza.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della **cauzione pari ad un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della **Liquidazione Giudiziale GBF**

TRASPORTI S.r.l. – IBAN IT39D0623001634000015234481 con la seguente causale: numero della Liquidazione Giudiziale, della data fissata per l'esame delle offerte nonché un "*nome di fantasia*". Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile e quindi alla data di apertura delle buste è causa di nullità dell'offerta e non consentirà all'offerente di partecipare alla gara.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

CONTENUTO DELLA OFFERTA:

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, il recapito telefonico, copia di un documento d'identità valido** dell'offerente: **non sarà possibile intestare la porzione dell'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.** 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 minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, copia di una visura CCIAA aggiornata da allegare da cui risulti il nome del legale rappresentante ed un suo documento di identità: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata a favore del soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti d'identità;

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 nella autorizzazione alla vendita e 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 saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore al termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di 120 giorni): **si tenga presente che il termine di pagamento dell'offerta formalizzata è di 5 giorni dall'eventuale aggiudicazione;**

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il **giorno fissato per la gara verranno "aperte" le buste telematiche** pervenute e, all'esito delle verifiche effettuate dal liquidatore giudiziale, gli offerenti ammessi o meno alla gara.

Gli **offerenti telematici**, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it. Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita che, sino a quel momento, non avrà evidenza della presenza o meno di offerte.

Gli offerenti ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Se per l'acquisto del lotto risulteranno presentate più offerte valide, si procederà alla **gara telematica sincrona** sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolgerà in **modalità telematica sincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni di apertura buste ed esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line ammessi alla gara telematica sincrona.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **centoventi secondi**.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il curatore pronuncerà **l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non è possibile individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risulteranno di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se offline**.

La **gara telematica sincrona** si considera conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

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

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, **entro e non oltre tre giorni dalla vendita**, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto notarile di trasferimento.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

La proprietà del bene verrà trasferita con **atto notarile con oneri a carico della Parte Acquirente**, che verrà stipulato solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita al più presto dopo lo svolgimento della gara. Il curatore verrà, nell'ambito del provvedimento relativo alla vendita (programma di liquidazione o integrazione dello stesso, e successivo atto di richiesta di autorizzazione dell'atto conforme al programma di liquidazione che dovrà prevedere richiesta espressa in tal senso) - **autorizzato ex ante** alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.D. Tale autorizzazione dovrà essere presentata in banca e sarà idonea a consentire la esecuzione dei bonifici restitutivi immediatamente. Il curatore dovrà depositare al giudice delegato entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene, la informativa sull'esito della vendita e sull'esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente col modulo in uso.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante **bonifico bancario** sul conto intestato alla Liquidazione Giudiziale GBF TRASPORTI Srl, le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo PEC o FAX o raccomandata. In caso di mancato versamento nel 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 tributari**. L'importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare a mezzo PEC, FAX o raccomandata. 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**, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione o inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate (a seguito della **sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo** contenente **l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado** - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e **la delega** - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE FALLIMENTARE - FALLIMENTO (seguito dal nome del fallimento)**. Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:

1. a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

2. a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti riportati a titolo esemplificativo e non esaustivo:

www.trovoaste.corriere.it

www.trovocasa.corriere.it

www.legalmente.net

www.astetribunali24.it

www.asteannunci.it

3. a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione regionale de *Il Corriere della Sera*

5. comunicazione all'amministratore del condominio.

La pubblicità verrà effettuata sui siti e sui quotidiani almeno **QUARANTACINQUE** giorni prima del termine per il deposito delle offerte, tramite pubblicazione di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie.

Milano, 9 gennaio 2025

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Monica Bellani

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monica Bellani', with a horizontal line extending to the right.