

**TRIBUNALE DI MILANO
SECONDA SEZIONE CIVILE**

FALLIMENTO N. 445/2019 - GIESSE S.R.L. in Liq.ne
Giudice Delegato dott. Sergio Rossetti - Curatore dott. Ignazio Arcuri

AVVISO DI VENDITA

Lo scrivente, curatore del Fallimento in epigrafe,

premessso che

con sentenza n. 456/2019 depositata il 10.06.2019, il Tribunale di Milano dichiarava il fallimento della società Giesse S.r.l. in Liq.ne nominando Giudice Delegato il Dott. Sergio Rossetti e Curatore il Dott. Ignazio Arcuri;

con provvedimento in data 19.12.2019 il Giudice Delegato del fallimento ha approvato il Programma di Liquidazione che prevede l'effettuazione della pubblicità per la vendita dell'immobile di seguito descritto e con provvedimento del 06.11.2024 il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita dell'immobile meglio descritto successivamente

Visto gli artt. 107 e ss. L.F.

AVVISA

che il giorno **21.05.2025 alle ore 11:00** presso lo studio del dott. Ignazio Arcuri sito in Piazza Pio XI n. 5, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, si procederà alla vendita con modalità esclusivamente telematica del diritto di proprietà sotto indicati dell'unità immobiliare di proprietà del Fallimento Giesse S.r.l. in Liq.ne

LOTTO UNICO – ASTA 21.05.2025 ORE 11.00

UFFICIO (ca. 290 mq) in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

Prezzo base €187.500,00 – Offerta minima: €187.500,00 – Rilancio minimo: €1.500,00

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita *de qua*, è meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, si identifica, *in breviter*, come segue:

- trattasi di ufficio (290 mq. ca.) situato a piano terra di un edificio in Cernusco sul Naviglio (MI), in via Assunta n. 31, con due depositi al piano interrato, così individuato al catasto fabbricati del menzionato comune:
 - Foglio 41 – Particella 418 – sub. 2 – Categoria A/10 - Classe 1 – Consistenza 12 vani
 - superficie 292 mq – Rendita catastale €2.912,82

Il prezzo base sarà pari ad € 187.500,00 (euro centottantasettemilacinquecento/00), e le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a €1.500,00 (euro millecinquecento/00). Non saranno ritenute ammissibili offerte di importo inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

L'immobile è attualmente concesso in locazione alla Martesana Travel Srl con sede in Milano, C.F. 08998970159 in forza al contratto di locazione stipulato in data 31.05.2018 con decorrenza 01.06.2018 registrato a Gorgonzola in data 06.06.2018 al n. 2422 serie 3T.

Per una migliore individuazione e consistenza delle unità immobiliari e delle loro caratteristiche, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di essi e la regolarità edilizia/urbanistica, si rinvia alla perizia di stima predisposta dal perito Geom. Marco Pettorali, reperibile sul Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche (PVP), <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.

A tale perizia, che deve essere consultata dall'offerente, 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 sua regolarità edilizio/urbanistica.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte d'acquisto ed il loro contenuto, le condizioni della vendita, le modalità di svolgimento della gara, i termini di versamento del prezzo di aggiudicazione e le modalità di trasferimento della proprietà, gli ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di visite agli immobili posti in vendita, per quanto qui non espressamente disciplinate, sono contenute nelle "Condizioni generali di vendita nuovo rito aggiornate al marzo 2021" allegate al presente avviso, alle quali si fa espresso rinvio, precisando quanto segue.

MODALITA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto possono essere presentate esclusivamente in:

MODALITA' TELEMATICA (c.d. offerente telematico)

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP). L'accesso al Portale potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, all'indirizzo www.fallcoaste.it.

Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta, meglio illustrata nel "Manuale utente presentazione della offerta telematica", consultabile dal sito internet http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf e contenente tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica.

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 la procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail/PEC.

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 avente importo pari ad un decimo del prezzo offerto (e comunque di importo non inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita).

In caso di mancata aggiudicazione del bene immobile, la restituzione della cauzione avverrà previa autorizzazione del Giudice Delegato sul sopraindicato conto di provenienza della cauzione, al netto del costo del bonifico.

L'offerta dovrà contenere:

- copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto e indicazione precisa dell'IBAN di riaccredito della cauzione per il caso di mancata aggiudicazione;
- fotocopia del documento d'identità;
- i poteri di rappresentanza (visura, procura, ecc.).

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione, deve effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa al Ministero della Giustizia.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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. Si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli 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.

Per ricevere assistenza e/o agevolare le operazioni di presentazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della piattaforma FallcoAste al seguente indirizzo help@fallco.it e/o prendere contatto al numero tel. 0444.346211.

* * *

Le offerte, in ogni caso, dovranno essere inoltrate in via telematica
entro le ore 13:00 del giorno 20.05.2025.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve:

- effettuare il versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento Giesse S.r.l. in liquidazione R.G. n. 445/2019, acceso presso BNL S.p.a., agenzia c/o Palazzo di Giustizia, con IBAN: **IT29K 01005 01773 000000007839**;
- indicare nella causale del bonifico il numero della procedura ed il nome dell'offerente.

Come di seguito riportato:

Esempio: T.Milano_445.2019_RossiMario

- allegare all'offerta la copia della contabile del versamento.

Si precisa che, a pena di nullità, il versamento deve pervenire in tempo utile al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul predetto conto corrente e la generazione della nota

contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora il giorno fissato per l'avvio della gara non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente sopraindicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità esclusivamente telematica.

Il sottoscritto Curatore, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle offerte telematiche unitamente ricevute dal Ministero e trasmesse da questi al gestore della piattaforma www.falcoaste.it.

Procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta sul portale www.falcoaste.it, appunto.

In caso di un'unica offerta valida, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, i soggetti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto. L'orario di inizio gara, come sopra indicato, risulta indicativo in quanto l'apertura delle buste potrebbe subire dei ritardi.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 2 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo 2 minuti 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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto Curatore disporrà l'aggiudicazione sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta migliorativa, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 2 minuti, dando così modo ai contraenti di rilanciare.

La gara sincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà 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.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. e 107, comma quarto, L.F..

In particolare, ai sensi dell'art. 107, comma quarto, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, e comunque entro il termine di dieci giorni dalla conclusione della procedura competitiva di vendita e/o deposito della documentazione di vendita ex art. 107, comma quinto, L.F., di cui sopra, pervenga alla Pec della Procedura:

f445.2019milano@pecfallimenti.it formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati (aggiudicatario e offerente) a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta irrevocabile migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre 3 (tre) giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

MODALITA', TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il pagamento del prezzo battuto all'asta (detratto l'importo versato a titolo di cauzione) dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato all'atto di presentazione dell'offerta, con bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a: "FALL. 445/2019 GIESSE SRL", acceso presso BNL S.p.a., agenzia c/o Palazzo di Giustizia, IBAN: IT29K 01005 01773 000000007839.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari.

L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC o raccomandata. A tale proposito, si precisa che i sopra indicati importi richiesti a titolo di imposte indirette per il trasferimento del bene verranno "pre-liquidati" dallo scrivente curatore con funzione meramente indicativa e che, in ogni caso, l'unico soggetto cui spetta la definitiva quantificazione degli stessi è l'Ufficio del Registro: pertanto, qualora a seguito di tale quantificazione dovessero emergere difformità rispetto alla "pre-liquidazione" come sopra effettuata – dalla quale non potrà derivare alcuna responsabilità, a nessun titolo, a carico del Fallimento – verrà data adeguata comunicazione, con contestuale richiesta di provvedere alla corresponsione della eventuale differenza.

A riguardo si precisa che trattandosi di immobile strumentale il fallimento cedente opta per il regime IVA, a cui dovranno essere altresì aggiunte le imposte ipotecarie e di registro in misura di legge.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti 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 e/o inviatogli via mail all'indirizzo che verrà indicato all'atto dell'aggiudicazione.

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 P.E.C. all'indirizzo: f445.2019milano@pecfallimenti.it – a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%) di prorogare il termine del pagamento di massimo sessanta giorni (60) previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo e le imposte di trasferimento, nel termine indicato di 120 giorni, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Curatore informerà il Giudice Delegato per i provvedimenti del caso.

Oltre al prezzo di aggiudicazione e gli oneri tributari (da corrispondere entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, cfr. allegate "Condizioni generali di vendita nuovo rito aggiornate al marzo 2021"), l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo di € 330,00 oltre IVA, a titolo di diritti d'asta, entro il termine improrogabile di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione.

La proprietà sarà trasferita per atto pubblico notarile (individuato dal sottoscritto curatore), il cui onorario sarà ripartito al 50% tra il Fallimento e l'aggiudicatario, solamente a seguito del pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario (ed in ogni caso trascorso il termine di 10 giorni dal deposito al G.D. della documentazione di cui all'art. 108, co.1, L.F.). In ogni caso i suddetti importi sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto di trasferimento della proprietà.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate, a cura e spese della procedura (compreso l'onorario notarile per l'esecuzione di tale adempimento), sulla scorta di apposita Ordinanza del Giudice Delegato, successivamente alla redazione dell'atto di trasferimento.

* * *

Per ulteriori informazioni gli interessati possono contattare lo studio del Curatore dott. Ignazio Arcuri al n. 02.878789, dal lunedì al venerdì ore 09:00/13:00 – 14:00/18:00, ovvero a mezzo PEC all'indirizzo f445.2019milano@pecfallimenti.it.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo: help@fallco.it.

Milano, 20.02.2025

Il Curatore
Dott. Ignazio Arcuri