TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Seconda Civile e Crisi d'impresa

Fallimento n. R.G. 236/2018: Iciesse - s.r.l. in liquidazione

Giudice delegato: dott.ssa Vincenza Agnese

Curatore fallimentare: avv. Salvatore Sanzo

* * *

AVVISO E REGOLAMENTO DI VENDITA COMPETITIVA

EX ART. 107, 1° CO., L.F.

1. PREMESSA

- Iciesse - s.r.l. in liquidazione é proprietaria del lotto 2 "villa Ghigliotti", situato in Arquata Scrivia (AL) in Via XXV Aprile n. 51, interessato da problematiche ambientali (indicate nelle perizie allegate al presente avviso);
- all'esito della formale acquisizione della revisione della perizia di stima del complesso immobiliare, il Giudice delegato ha autorizzato la vendita del lotto 2 "villa Ghigliotti" mediante asta analogica presso lo Studio del Curatore, secondo le previsioni di cui all'art. 107, 1° comma, L. Fall. e della circolare sulle vendite immobiliari vigente presso il Tribunale di Milano, assumendo quale prezzo base il valore stimato nella revisione di perizia pari ad € 42.000,00;
- i primi due tentativi di vendita, esperiti in data 31 ottobre 2024 e 20 marzo 2025, hanno avuto esito negativo. Il Giudice delegato ha autorizzato il Curatore ad eseguire un terzo esperimento di vendita del lotto 2 "villa Ghigliotti".

Tutto quanto premesso, il sottoscritto Curatore, visto l'art. 107 e segg. L. Fall.

AVVISA

della vendita dei beni immobili così identificati:

- **LOTTO 2 – Villa Ghigliotti**, composto dalla proprietà dei seguenti immobili, sito in Arquata Scrivia (AL) in Via XXV Aprile n. 51:

	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	NATURA
CATASTO TERRENI	12	134	-	EU - ente urbano
	12	135	-	EU - ente urbano
	12	136	-	EU - ente urbano
	12	206	-	T - terreno
CATASTO FABBRICATI	12	134 graffato con 135 e 136	-	A7 - abitazione in villini

intestato ad Iciesse - s.r.l. in liq.ne, presso lo Studio del Curatore;

Data della vendita: 21 maggio 2025 Ore: 11.00

Prezzo base d'asta: € 23.625,00 (valore con ribasso del 25% sul valore del precedente esperimento)

Offerta minima: € 23.625,00

Rilancio minimo: € 500,00

***

- Grava su ciascun soggetto offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita. Più precisamente i beni sono meglio descritti *(i)* nella relazione di stima redatta dal geom. Roberto Priano in data 25 gennaio 2010, *(ii)* nella successiva verifica dei dati catastali eseguita da quest'ultimo e *(iii)* nella revisione della predetta perizia redatta dal geom. Maurizio Rossini in data 20 dicembre 2023, pubblicati sui siti internet www.astebook.it, www.astebook.fallcoaste.it e www.pvp.giustizia.it, che devono essere consultati dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per quant'altro qui non riportato, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo, gravanti sui beni.

- La partecipazione all'asta implica, per il partecipante, la presa visione del contenuto dell'avviso d'asta nonché la conoscenza e l'implicita accettazione integrale del presente documento e, quindi, delle condizioni qui previste.

- La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto.

- La partecipazione all'asta implica, altresì, per il partecipante, consenso al trattamento dei dati personali, così come previsto dal D. n. 196/2003, limitatamente a consentire tutte le attività necessarie per il compimento della medesima gara competitiva.

2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Le offerte d'acquisto dovranno essere dichiarate irrevocabili e dovranno essere presentate in busta chiusa anonima con indicazione di un "nome di fantasia" (pseudonimo) e del giorno della gara (nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta), presso lo studio del Curatore in Milano in Via della Moscova n. 18, entro le **ore 13.00** del giorno **20 maggio 2025**. Il Curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione di ciascuna busta segnerà su ciascuna data ed ora di ricezione firmando, poi le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.

- La dichiarazione di offerta di acquisto, da presentare in carta bollata da € 16,00, deve contenere:

    - se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; 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;

- se l'offerente è una persona giuridica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;
- l'indicazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali di una qualunque natura (prima casa ecc.) all'uopo allegando la necessaria documentazione comprovante il possesso dei necessari requisiti di legge.

❖ All'offerta dovranno essere allegati, oltre all'assegno circolare o alla copia della contabile relativa alla cauzione meglio individuata al punto immediatamente successivo, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità (in corso di validità) dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
- nel caso di coniugi in regime di comunione legale dei beni, qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale dovrà allegare copia della dichiarazione dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di esclusione dalla comunione;
- se l'offerente è un minore, l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una persona giuridica, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese (di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita), copia del documento di identità (in corso di validità) di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- se il soggetto intende partecipare in qualità di titolare di ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata la copia del certificato camerale della ditta stessa dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- se l'offerente è un cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, copia del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- è ammessa la partecipazione di più soggetti, tra loro in via solidale e congiunta, per il medesimo lotto: a tal fine dovrà essere presentata, nei termini suindicati, una unica offerta con l'indicazione delle generalità di tutti i soggetti offerenti unitamente a copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- è prevista la possibilità di presentazione offerta irrevocabile da parte di un procuratore legale "*per persona da nominare*". Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare

(a mezzo PEC a *f236.2018milano@pecfallimenti.it*) nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha presentato offerta irrevocabile, depositando il mandato e trasmettendo i documenti d'identità dell'aggiudicatario per cui ha presentato offerta (persona fisica: carta di identità e codice fiscale fronte/retro; soggetto IVA: carta di identità e codice fiscale fronte/retro legale rappresentante, visura camerale). In mancanza di detta comunicazione completa della documentazione necessaria, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo del procuratore (art. 583 c.p.c.);

- è prevista la possibilità di presentazione offerta esclusivamente da parte di un procuratore legale (avvocato) "*in nome e per conto di*" dotato di procura notarile speciale (non generale) che riporti l'autorizzazione a partecipare alla vendita per conto del soggetto interessato, sia esso persona fisica o giuridica (ai sensi del combinato disposto artt. 571 e 579 c.p.c.). Andranno allegati documenti (carta di identità e codice fiscale fronte/retro) sia del procuratore/presentatore sia dell'offerente;
- in caso di contratto leasing il partecipante potrà essere: 1) il locatario dotato di procura notarile speciale (non generale) da parte del leasing, 2) un legale incaricato dal leasing dotato di procura notarile speciale (non generale), 3) direttamente un funzionario del leasing stesso, sempre dotato di procura notarile speciale (non generale);
- in ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Quindi in caso di aggiudicazione l'offerente, poi aggiudicatario diverrà proprietario e rogitante all'atto di trasferimento redatto dal notaio indicato dalla procedura;
- solo in ipotesi di cauzione versata tramite bonifico, dichiarazione in duplice copia, relativa alla restituzione sempre mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico di € 1,50 per la BNL e di € 2,00 max per le altre Banche verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la predetta dichiarazione, l'offerente deve utilizzare l'apposito modello disponibile sul sito *www.tribunale.milano.it* che può anche essere richiesto via mail al sottoscritto Curatore;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, della perizia di stima del Lotto oggetto di vendita, dei relativi documenti allegati e della sua successiva revisione e di averne integralmente compreso il contenuto;
- l'espressa dichiarazione di assunzione degli obblighi impartiti dai provvedimenti emessi dal Comune di Arquata Scrivia (solo parzialmente adempiuti dal Fallimento per assenza di attivo), quale condizione per il trasferimento del lotto 2 in favore dell'aggiudicatario, al fine di liberare il Fallimento dalle proprie obbligazioni come da paragrafo 2.1, mediante sottoscrizione dell'impegno allegato al presente bando (all. 9).

❖ L'offerente deve versare una **cauzione** di importo pari al **10%** del prezzo offerto mediante:

(i) **bonifico** sul conto corrente del Fallimento (Banca Popolare di Sondrio –

Filiale di Milano – Agenzia n. 14, IBAN IT10I0569601613000012650X33), con la seguente causale: Fall. 236/2018, data asta e numero del lotto nonché un "nome fantasia" indicato sulla busta.

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 inserita nella busta contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

(ii) **assegno circolare** intestato a "*Fall. Iciesse srl in liq.ne R.G. 236/2018*".

Non saranno accettate cauzioni versate con modalità differenti dalle due sopra indicate.

- La corretta ed esatta formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto è condizione necessaria per la partecipazione all'esperimento d'asta. Le offerte irrevocabili di acquisto non conformi – per vizi di forma e/o di sostanza, anche in termini di poteri rappresentativi – sono ritenute non valide e, pertanto, non costituiscono titolo per la partecipazione all'esperimento d'asta.

2.1 L'ESPRESSA DICHIARAZIONE DI ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI IMPARTITI DAI PROVVEDIMENTI EMESSI DAL COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA

In ottemperanza alle prescrizioni del Comune di Arquata Scrivia (allegate al presente bando, all. 8), l'aggiudicatario deve dichiarare di assumersi l'obbligo di:

- ✓ "*addivenire alla formalizzazione degli atti di servitù di passaggio della fognatura comunale, realizzata da Gestione Acqua [..], che attraversa l'area di proprietà Iciesse di pertinenza della villa che insiste sui mappali 135 e 206*";
- ✓ consentire al Comune di Arquata Scrivia di accedere alla predetta area, che insiste sui mappali 135 e 206, per eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

3. SVOLGIMENTO DELLA GARA

- La vendita avrà luogo in Milano in Via della Moscova n. 18, presso e nello studio del Curatore avv. Salvatore Sanzo.
- Il giorno e l'ora della gara il Curatore provvederà ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il suo studio.
- Se per l'acquisto dei medesimi beni risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al Curatore sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita emesso dal Curatore; i beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 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 fosse possibile individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il Curatore aggiudicherà i beni a favore di chi risulterà aver depositato per primo l'offerta.

- Terminata la gara il Curatore redigerà apposito verbale di aggiudicazione, da considerarsi valevole ai fini dell'aggiudicazione definitiva del lotto. L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione dal Curatore successive offerte in aumento ai sensi dell'art. 107, 4° co. L.F.

- Delle offerte pervenute e dell'esito dell'eventuale gara e dei relativi provvedimenti di aggiudicazione, il Curatore darà quindi comunicazione formale al Giudice delegato a norma dell'art. 107, 5° co. L.F. depositando la relativa documentazione in cancelleria.

- L'aggiudicazione sarà definitiva, in ogni caso, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.

4. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

- All'offerente non aggiudicatario sarà restituito l'importo versato a titolo di cauzione.

- Per i partecipanti non aggiudicatari che abbiano versato cauzione a mezzo assegno circolare, essi potranno ritirare l'assegno al termine dell'asta, previa sottoscrizione della ricevuta riportante la copia fotostatica del titolo reso.

- Per partecipanti non aggiudicatari che abbiano versato cauzione a mezzo bonifico, essi potranno ricevere il reso della stessa esclusivamente a mezzo bonifico bancario, alle coordinate bancarie raccolte previamente col modulo di dichiarazione in ordine alle modalità di restituzione della cauzione (dedotto il costo del bonifico di € 1,50 per la BNL e di € 2,00 max per le altre Banche) entro venti giorni lavorativi dalla celebrazione dell'asta, senza interessi.

  ATTENZIONE: il c/c indicato per la restituzione deve ovviamente corrispondere a quello utilizzato per il versamento.

5. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

- L'aggiudicatario deve versare il saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) entro **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione (da intendersi dalla data di celebrazione dell'asta) con le stesse modalità di versamento della cauzione. Non è ammesso il pagamento rateizzato del prezzo. 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 dei beni 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 dovranno essere versati gli oneri tributari ed i compensi del notaio conseguenti all'atto di trasferimento, tutti a carico dell'aggiudicatario e che saranno comunicati dal Curatore a mezzo raccomandata A/R o PEC.

- Al termine per il versamento del saldo prezzo non si applica la sospensione feriale e gli importi a saldo dovranno risultare accreditati sul conto corrente indicato entro e non oltre la data indicata come termine, anche qualora detto termine dovesse coincidere con la giornata di sabato o di domenica, pena la decadenza

dell'aggiudicazione.

- L'aggiudicatario non avrà facoltà di prorogare il termine del pagamento.
- Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA, ove dovuta, degli ulteriori oneri ed imposte di legge, delle spese ed oneri di trascrizione, potrà essere dato corso al trasferimento della proprietà.

6. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI CEDUTI

- L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo fino alla stipula dell'atto di trasferimento.
- Il trasferimento della proprietà avverrà tramite atto notarile presso un notaio scelto dal Curatore, con spese tutte a carico dell'aggiudicatario. A titolo esemplificativo sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali e tributari (imposte ipotecarie, catastali, di registro, IVA etc.) e le spese notarili inerenti al trasferimento.
- È altresì a cura ed onere dell'aggiudicatario la produzione, ove necessario, dell'Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) e del Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).
- L'atto notarile dovrà essere effettuato **entro tre mesi** dalla data del saldo prezzo.
- La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli avverrà, a seguito dell'atto notarile di trasferimento e con spese a carico della Procedura, su apposito Decreto emesso dal Giudice delegato ai sensi dell'art. 108, 2° co., L.F.
- Gli immobili risultano liberi e vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nelle relazioni acquisite agli atti della procedura, negli atti e nei documenti di corredo ad esse allegati.
- Ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione.
- È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti anche se non risultanti nella relazione del perito allegata.
- L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene (anche di natura edilizia e urbanistica), oneri urbanistici, ecologici o ambientali, necessità di adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulta o non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà in alcun modo dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, e riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, rimanendo a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese necessarie per l'eliminazione degli eventuali vizi e difetti del bene. L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, 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 centoventi giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

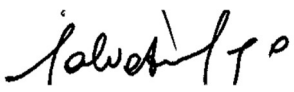
7. PUBBLICITA'

- La pubblicità della vendita è stata autorizzata dal Giudice delegato, avvalendosi dell'ausilio della società specializzata Astebook s.r.l.
- Il presente Avviso di vendita sarà pubblicato on line, a spese della procedura fallimentare, sui seguenti siti:
  - *www.astebook.it* (autorizzato Ministero Giustizia Elenco A);
  - *www.astebook.fallcoaste.it* (autorizzato Ministero Giustizia Elenco A);
  - *www.pvp.giustizia.it*
- Le pubblicazioni di cui sopra, con valore legale, saranno corredate dai seguenti allegati:
  1. avviso di vendita;
  2. provvedimento autorizzativo del Giudice delegato reso in data 20 marzo 2024;
  3. circolare sulle vendite immobiliari vigente presso il Tribunale di Milano;
  4. modulo restituzione cauzione;
  5. relazione di stima redatta dal geom. Roberto Priano in data 25 gennaio 2010 e relativi documenti allegati;
  6. prospetto dei dati catastali redatto dal geom. Roberto Priano;
  7. revisione della perizia redatta dal geom. Maurizio Rossini in data 20 dicembre 2023;
  8. comunicazione prot. n. 7225 del Comune di Arquata Scrivia del 18 aprile 2024;
  9. fac-simile dichiarazione di assunzione di obblighi in relazione al lotto 2.

***

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e regolamento di vendita, si rimanda alle ultime Condizioni Generali di Vendita (nuovo rito) emanate dal Tribunale di Milano.

Al Curatore - con studio in Milano in Via della Moscova n. 18, tel. 02.7788751, fax 02. 76018478, indirizzo e-mail *salvatore.sanzo@lcalex.it* - possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e sulle prenotazioni per la visione dei beni.

Milano, 24 marzo 2025

Il Curatore
Salvatore Sanzo