

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

Studio Legale
Avv. Paolo Pizza
Via Finocchiaro Aprile, 12, 20124 Milano
Tel. 02/65560669, Fax 02/65560178
Codice Fiscale: PZZPLA74A21F839M
Pec: paolo.pizza@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO RUOLO GENERALE DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Curatela dell'Eredita Giacente del Sig. Dario Fessia RG. n. 16446/2017

Curatore: Avv. Paolo Pizza

Il sottoscritto Curatore dell'Eredità Giacente di Dario Fessia con studio in Milano (MI), in Via Finocchiaro Aprile n. 12, nominato Curatore dell'Eredita Giacente del Sig. Dario Fessia — R.G. n. 16446/2017,

PREMESSO CHE

— con la suindicata ordinanza il Tribunale di Milano ha dichiarato giacente l'eredità del Sig. Dario Fessia, nominando Giudice Delegato il Dott. Stefano Rosa e, successivamente, la Dott.ssa Susanna Terni, e Curatore dell'Eredità Giacente l'Avv. Paolo Pizza;

— con decreto del 12 novembre 2024 il Tribunale di Milano, in persona della Dott.ssa Boroni, ha autorizzato il Curatore dell'Eredita Giacente ad esperire procedura di vendita competitiva asincrona in lotti separati dei beni immobili di proprietà del de cuius;

— in data 30 luglio 2025 il Tribunale di Milano ha autorizzato il Curatore dell'Eredita Giacente a nominare la società Mercury Auctions Srl, con sede in Bergamo (BG) – via Orio 18 – C.F. e P.IVA 04126010166, quale assistente alla vendita;

AVVISA

che dal giorno **05/11/2025** alle ore 11:00 al giorno **06/11/2025** alle ore 11:00 si darà luogo alla vendita telematica asincrona in lotti separati dei seguenti beni sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per ciascun lotto come sotto indicato, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

LOTTO 1

Descrizione del lotto posto in vendita

L'immobile é ubicato nel Comune di Borgomasino.

Trattasi di fabbricato residenziale costituito da due corpi di fabbrica (superficie commerciale 497 mq), il primo a destinazione residenziale, costituito da due piani fuori terra oltre ad un interrato, ed il secondo a

destinazione autorimessa, basso fabbricato elevato ad un solo piano fuori terra. I terreni limitrofi completano l'unità immobiliare (superficie complessiva 4.104 mq).

Il fabbricato ad uso residenziale é costituito al piano terra da quattro locali, dispensa, wc, corridoio e balcone e ingresso con scala per accesso al piano superiore composto da 3 camere, guardaroba, wc, ripostiglio, corridoio e balcone. Mentre, il fabbricato al piano interrato é costituito da tre locali ad uso accessorio, cantina etc.

Per il riutilizzo del fabbricato ai fini abitativi sono necessari interventi di ristrutturazione edilizia pesante. Nel corso dell'anno 2022 è stato eseguito un intervento di potatura della vegetazione presente presso l'unità immobiliare, in particolare è stato effettuato l'intervento di ripristino della strada di accesso al fabbricato e di taglio dei rami occupanti parte della strada adiacente del fabbricato; Si evidenzia che è stato, altresì, eseguito un intervento di sgombero dei beni mobili, privi di qualsivoglia valore, presenti nel fabbricato (le fotografie rappresentano lo stato dei luoghi prima dell'esecuzione dello sgombero dei beni).

Entrambi i corpi di fabbrica insistono sul mappale 85 del foglio 22 del Comune di Borgomasino e risultano censiti come segue:

- Foglio 22, mappale 85, categoria A/7, classe I, consistenza 9,5 vani, rendita € 858,61;
- Foglio 22, mappale 85 sub. I, categoria C/6, consistenza 4 L mq, rendita € 160,93.

Per maggiori dettagli consultare la perizia. Si segnala che, al contrario di quanto risulta dalla perizia che si rifà alle risultanze catastali, evidentemente non ancora aggiornate, il de cuius, Sig. Dario Fessia, è l'unico titolare proprietario del fabbricato e dei terreni in oggetto.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base: € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)

Offerta minima: € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

LOTTO 2

Descrizione del lotto posto in vendita

Gli appezzamenti di terreno sono ubicati nel Comune di Borgomasino.

Trattasi di terreni sparsi sul territorio non adiacenti di una superficie complessiva di 8.407 mq, di cui 4.854 di qualità "vigneto" e 3.553 di qualità "bosco ceduo".

Per maggiori dettagli consultare la perizia. Si segnala che, al contrario di quanto risulta dalla perizia che si rifà alle risultanze catastali, evidentemente non ancora aggiornate, il de cuius, Sig. Dario Fessia, é unico titolare proprietario dei terreni in oggetto.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base: € 7.875,00 (Euro settemilaottocentosestantacinque/00)

Offerta minima: 7.875,00 (Euro settemilaottocentosestantacinque/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

SPESE DI ASSISTENZA ALLA VENDITA

Su entrambi i lotti sono previste spese di assistenza alla vendita, ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, che lo stesso dovrà corrispondere direttamente alla Società Mercury Auctions srl entro lo stesso termine previsto per il pagamento del prezzo e relativi oneri fiscali; l'importo relativo alle spese di assistenza alla vendita è pari al 5% del prezzo di aggiudicazione, oltre iva.

1. CONDIZIONI DELLA VENDITA

1.1. i beni immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, serviti attive e passive, così come indicate nella perizia di stima in atti alla quale si fa integrale riferimento e richiamo. La vendita è effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione.

1.2. La Curatela è esonerata da qualsivoglia responsabilità. Dunque, la vendita non potrà in ogni caso essere revocata. Gli eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dalla cosa venduta, oneri di qualsiasi genere e specie, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, 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.

1.3. La parte aggiudicataria provvederà ad ogni eventuale incombenza dovesse risultare necessaria in relazione alle vigenti norme in materia di urbanistica ed edilizia. La Curatela non garantisce la conformità ex D.M. 37 del 2008 degli impianti che corredano gli immobili.

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

2.1. Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto di uno o più lotti, come meglio sopra individuati, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

2.2. La gara si svolgerà nella modalità asincrona - che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della Procedura - e le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito www.fallcoaste.it.

2.3. Le offerte telematiche devono pervenire entro il giorno **04 novembre 2025, alle ore 13:00;**

2.4. Sarà, dunque, necessario selezionare il bene di interesse e iscriversi alla vendita, compilando i campi richiesti. 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.

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

2.6. 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, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. Non saranno ritenute valide le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

2.7. 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 della firma digitale e, anche tramite il gestionale Fallcoaste, devono accedere al portale del gestore della vendita telematica (Portale delle Vendite Pubbliche) e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso, effettuando, altresì, il pagamento della marca da bollo digitale pari ad € 16,00.

2.8. L'offerente deve, dunque, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

2.9. Al termine della compilazione dell'offerta telematica, come rappresentato nel "manuale utente", è necessario che la stessa venga inviata tramite Pec all'indirizzo ministeriale: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2.10 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.

2.11. Il versamento della cauzione (10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato entro il 04/11/2025 alle ore 13:00 tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **CURATELA EREDITA GIACENTE DARIO FESSIA, IBAN IT28E062300948000030649474**, con la seguente causale: **"Eredita Giacente n. 16446/2017, versamento cauzione lotto n. X - fabbricato o terreni"**.

2.12. 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.

2.12. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

2.13. 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.

2.14. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

3. CONTENUTO DELL' OFFERTA

3.1. L'offerta dovrà avere il seguente contenuto:

- se l'offerente è una persona fisica, indicazione del cognome, del nome, del luogo e della data di nascita, del codice fiscale, del domicilio, dello stato civile e del recapito telefonico dell'offerente, allegando copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente. Non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, indicazione della denominazione, della sede legale, del codice fiscale dell'impresa e del nome del legale rappresentante, allegando copia del certificato del registro delle imprese, visura CCAA 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. Non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- indicazione dell'importo offerto per l'acquisto del bene, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto

addebitato per la cauzione sul quale 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;

- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni;
- l'espressa dichiarazione di essere edotti circa le condizioni di fatto e di diritto nelle quali i beni immobili sono posti in vendita e di averle espressamente considerate, valutate ed accettate all'atto della formulazione della offerta irrevocabile di acquisto;
- l'espressa dichiarazione di essere edotti del fatto che tutti gli eventuali adeguamenti del bene alle vigenti normative saranno a carico dell'acquirente, che ne sopporterà le spese e gli oneri, espressamente esonerando la Curatela da qualsiasi garanzia al riguardo;
- la richiesta di agevolazione fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

3.2. 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).

3.3. 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.

4. SVOLGIMENTO DELLA GARA

4.1. L'esame delle offerte sarà svolto il giorno 05 novembre 2025 tramite il portale www.fallcoaste.it.

4.2. 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. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

4.3. La gara, che si svolgerà in modalità telematica asincrona, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed al termine delle operazioni per l'esame delle offerte (operazione che il Curatore effettuerà per constatare la regolarità delle offerte pervenute, le quali devono essere corredate da tutti i dati e gli allegati sopra citati), 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 ammessi alla gara telematica.

4.4. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

4.5. La gara avrà la durata di un giorno, inizierà il **05 novembre 2025** alle ore 11:00 e terminerà il **06 novembre 2025** alle ore 11:00.

4.6. Il gestore della vendita telematica comunica a ciascun partecipante il superamento della propria offerta all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

4.7. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 120 secondi prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 120 secondi per dare la possibilità a tutti gli offerenti di

effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

4.8. Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

4.9. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

5. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA

5.1. L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della Procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

5.2. Il passaggio di proprietà in favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile presso un Notaio individuato dalla Procedura solo dopo l'avvenuto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

5.3. In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra da parte dell'aggiudicatario, nel termine indicato di 60 giorni, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla Procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

5.4. Gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non, necessari per perfezionare il trasferimento dei beni saranno a carico dell'aggiudicatario.

5.5. L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso del bene a cura del Curatore. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi al bene, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

6. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

6.1. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita, al più presto, dopo lo svolgimento della gara.

6.2. Il Curatore verrà, nell'ambito del provvedimento relativo alla vendita, autorizzato ex ante alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate. Tale autorizzazione dovrà essere presentata in banca e sarà idonea a consentire la esecuzione dei bonifici restitutivi immediatamente.

7. PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

7.1. Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario, **entro 60 giorni** dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario istantaneo sul conto intestato a **CURATELA EREDITA GIACENTE DARIO FESSIA, IBAN IT28E0623009480000030649474**, le cui coordinate saranno, in ogni caso, comunicate dal Curatore e/o da Mercury Auctions Srl a mezzo PEC.

7.2. In caso di mancato versamento nel termine (entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione), 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.

8. AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la vendita dei due lotti sopra menzionati avviene alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano" e che l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

9. VISIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto per la visione dei beni, possono collegarsi al sito www.fallcoaste.it, il quale rinvia al Portale delle Vendite Pubbliche, al fine di utilizzare l'apposito form di "Prenota visita", oppure possono contattare direttamente Mercury Auctions Srl al numero di telefono 0307751645 e indirizzo mail immobiliare@mercury-auctions.com.

10. FORO COMPETENTE

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

11. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità sarà effettuata secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it;
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su siti specializzati (es. immobiliare.it, casa.it, [idealista](http://idealista.com), ecc.)

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/03.

Per ulteriori informazioni contattare Mercury Auctions Srl – tel 0307751645 – immobiliare@mercury-auctions.com

Milano, 3 settembre 2025

Il Curatore dell'Eredità Giacente di Dario Fessia

Avv. Paolo Pizzi



