



TRIBUNALE DI _MILANO_

Liquidazione Giudiziale N. 181/2025

Giudice Delegato: Dott. Luca Giani

Curatore: Dott. Fulvio Pizzelli

**AVVISO DI VENDITA
A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII
I^a esperimento**

Il sottoscritto Fulvio Pizzelli con studio in Milano, telefono 02/76011500 e fax 02/76011392 mail: f.pizzelli@studio-marcarini.it Pec procedura lg181.2025milano@pecliquidazionigiudiziali.it nominato Curatore della Liquidazione giudiziale in epigrafe;

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 16/12/2025 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 18/12/2025 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it del seguente/i lotto/i:

- **LOTTO 1:** *Fabbricato commerciale a BIANDRATE via Roma 63, della superficie commerciale di 1.809,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (D.F. srl).*
Trattasi di un capannone commerciale adibito a supermercato al piano terra e ad area espositiva al primo piano, sito nel Comune di Biandrate (NO), in via Roma n. 63.
L'immobile è ubicato nella zona nord del paese, appena fuori dal centro abitato, in adiacenza al nuovo Istituto Comprensivo comunale.
L'area risulta ben servita dalla viabilità principale: lo svincolo dell'autostrada A4 Torino–Milano si trova a circa un chilometro di distanza, mentre i collegamenti con i mezzi pubblici risultano limitati.
La stazione ferroviaria di Novara dista circa 15 km.
Il compendio immobiliare è dotato di un'area di parcheggio, di una strada perimetrale che circonda l'edificio e di un piazzale retrostante. Nella zona antistante sono presenti due cabine elettriche, di cui una dismessa e di proprietà e una di proprietà ENEL, gravata da servitù di elettrodotto.
Completa la proprietà un terreno incolto, parzialmente edificabile, anch'esso attraversato da una linea elettrica aerea.

- ❖ **PREZZO BASE:** *euro_830.000,00_*
- ❖ **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base):** *_euro_622.500,00_*
- ❖ **CAUZIONE:** *10% della somma offerta_*
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO** *_euro 5.000,00_*

COMUNICA

- 1) che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) **che per l'attività svolta dal Commissionario è dovuto un compenso sul prezzo di aggiudicazione che sarà posto a carico dell'acquirente in misura pari al 4% oltre Iva per importi del prezzo di aggiudicazione fino a euro 800.000,00; il compenso del Commissionario a carico dell'acquirente sarà pari al 3% oltre Iva per importi del prezzo di aggiudicazione superiori a euro 800.001,00;**
- 3) che al momento della registrazione, è richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità; nome utente e password costituiranno le credenziali con cui sarà possibile accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 4) che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 5) che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.;
- 6) che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria;
- 7) che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
- 8) che in caso di procura conferita da parte di una persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 9) che in caso di procura conferita da parte di una persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 10) **che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;**
- 11) che in ogni caso **non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";**

- 12) che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 13) che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 14) che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 15) che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 16) che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 17) che per essere ammesso alla vendita, 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 essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto-corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**;
- Il bonifico dovrà contenere nella causale: "RG 181/2025 Lotto 1 Tribunale di Milano"** e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara (ovvero, nel caso di specie, entro il 17/12/2025).**
- In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;
- 18) che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
- 19) che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente della Procedura;
- 20) **che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della Procedura intestato a: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE D.F. SRL IBAN: IT83K0333201600000001119124 presso Banca Passadore Spa**;
- 21) che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra indicati (art. 2), saranno integralmente corrisposti. Le commissioni, oltre IVA di legge, dovranno essere versate direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate

- a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria; subito dopo, accedendo alla piattaforma, menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, inserire i dati del pagamento così effettuato avendo cura di registrare i dati dello stesso;
- 22) **che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno come previsto dalla legge.** In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento di vendita. **I compensi spettanti a Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;**
 - 23) che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
 - 24) **che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sottoindicati;** la Perizia di stima predisposta dal CTU nominato e gli allegati alla stessa sono pubblicati sul PVP e sui siti specializzati, unitamente al presente avviso di vendita; **la partecipazione alla procedura di vendita implica completa conoscenza dei dati e degli elementi indicati nella Perizia;**
 - 25) che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
 - 26) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
 - 27) che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it; la partecipazione alla procedura di vendita implica la presa visione e la conoscenza degli elementi indicati nella già menzionata Perizia;
 - 28) che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 - 29) che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
 - 30) che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - 31) che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it; la partecipazione alla procedura di vendita implica la presa visione, la conoscenza e l'accettazione del menzionato regolamento e condizioni generali;
 - 32) **che tutti gli oneri tributari gravanti sul trasferimento della proprietà dell'immobile (a titolo esemplificativo e non esaustivo: imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale e/o l'eventuale IVA ecc. ecc.)**

sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni; le competenze del Notaio che assisterà le parti nella predisposizione dell'atto di trasferimento sono a carico della Procedura e, pertanto, tale professionista sarà comunque scelto dal Curatore;

- 33) che le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, saranno cancellate, a cura della Procedura, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili;
- 34) **che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro e/o a iva secondo le aliquote di legge; l'importo degli oneri fiscali sarà comunicato all'aggiudicatario dal Curatore e andrà corrisposto, con le modalità e nei termini che verranno tempestivamente indicati, al più tardi entro la data di stipula dell'atto di compravendita, direttamente al notaio che il Curatore sceglierà per redigere l'atto di compravendita;** in caso di richiesta di tassazione agevolata, ove applicabile, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 35) che l'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente, **solo qualora la Procedura non potrà fare fronte alle stesse;**
- 36) che gli organi della Procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 37) che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;
- 38) che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;
- 39) che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Milano, 27 ottobre 2025

Il Curatore
Dott. Fulvio Pizzelli