



TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE SECONDA CIVILE

RG/anno nr: 37/2022

Fallimento: Cà Marianna S.r.l.

Giudice Delegato: dott.ssa Luisa Vasile

Pec: f37.2022milano@pecfallimenti.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA EX ART 107 L.F.

1^ esperimento

I sottoscritti Avvocato Corrado Camisasca, dott. Fulvio Pizzelli e dott. Vincenzo Cassaneti, nominati curatori del fallimento in epigrafe con sentenza del 20/26 gennaio 2022 (pec procedura: f37.2022milano@pecfallimenti.it)

**AVVISANO**

che a decorrere dal giorno 13.05.2025 (con inizio alle ore 12.00) al giorno 15.05.2025 (con termine alle ore 12.00), avrà luogo una procedura competitiva di vendita esclusivamente telematica accessibile dal sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) di tre lotti del compendio di Milano, Via Lodovico il Moro 115, così composti:

**INDICE SINTETICO**

Lotto **001**

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Cabina Enel Via Lodovico il Moro snc-Milano</b>
<b>Livello</b>		Piano T
<b>Categoria:</b>		<b>OPIFICI [D/1]</b>
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>542</b> , particella <b>355</b> subalterno =
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato occupativo:</b>		<b>trattasi di cabina enel a servizio di più</b>
		<b><u>comparti</u></b>
<b>Contratti di locazione in essere</b>		nessuno
<b>Comproprietari</b>		nessuno
<b>conformità edilizia:</b>		immobile non ispezionato

Dott. **FULVIO PIZZELLI**  
Via F. Corridoni, 11 – 20122 Milano  
Tel. 02 76011500 - Fax 02 7601392

Dott. **VINCENZO CASSANETI**  
Via C. De Angeli, 3 – 20141 Milano  
Tel. 02 67101037 – Fax 02 67382975

Avv. **CORRADO CAMISASCA**  
Via M. Bandello, 5 – 20123 Milano  
Tel. 02 7389516 - Fax 02 66669191

conformità catastale: immobile non ispezionato  
superficie catastale: non segnalata in visura

**Corpo: B Area a parcheggio scoperto  
Via Lodovico il Moro snc-Milano**

Livello: Piano T  
Categoria: Posti auto scoperti [C/6]  
Dati Catastali: foglio 542, particella 127 subalterno 701  
BCNC: MAPPALÉ 354  
Diritto e quota: piena proprietà per la quota di 1/1  
Stato occupativo: libero  
Contratti di locazione in essere: nessuno  
Comproprietari: nessuno  
conformità edilizia: immobile leggermente difforme  
conformità catastale: immobile leggermente difforme

**Corpo: C Area a verde/Strada  
Via Lodovico il Moro snc-Milano**

superficie catastale: mq 1564

Livello: Piano T  
Categoria: Area Urbana [F/1]

La categoria catasto F1 viene utilizzata per individuare le aree urbane senza fabbricati che hanno una rilevante valenza cittadina e non possono essere considerate terreni agricoli. Questa categoria comprende spazi come cortili, giardini o porzioni di strade. Le aree urbane di categoria F1 di solito hanno scopo transitorio.

Dati Catastali: foglio 542, particella 437  
Diritto e quota: piena proprietà per la quota di 1/1  
Stato occupativo: già sedime stradale  
Contratti di locazione in essere: nessuno  
Comproprietari: nessuno  
conformità edilizia: =  
conformità catastale: =  
consistenza: mq 1105

**Corpo: G Sedime di corte  
Via Lodovico il Moro snc-Milano**

Livello: Piano T

**Categoria:** \_\_\_\_\_ **Area Urbana [F/1]**

La **categoria catasto F1** viene utilizzata per individuare le aree urbane senza fabbricati che hanno una rilevante valenza cittadina e non possono essere considerate terreni agricoli. Questa categoria comprende spazi come cortili, giardini o porzioni di strade. Le aree urbane di categoria F1 di solito hanno scopo transitorio.

**Dati Catastali:** foglio **542**, particella **351** subalterno **705**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1

**Stato occupativo:** libero (nella sua maggior consistenza)

**Contratti di locazione in essere** nessuno  
**Comproprietari** nessuno

**conformità edilizia:** ===

**conformità catastale:** difforme è consigliato il riconfinamento per la determinazione della consistenza

**consistenza:** mq 265

- ❖ BASE: Euro 380.000,00
- ❖ CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
- ❖ SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO: Euro 10.000,00

\* \* \*

**INDICE SINTETICO**

Lotto **002**

<b>Corpo:</b>	<b>D1</b>	<b>Locali deposito</b> <b>Via Lodovico il Moro snc-Milano</b>
<b>Livello:</b>		Piano S1
<b>Categoria:</b>		<b>Magazzini, depositi [C/2]</b>
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>542</b> , particella <b>353</b> subalterno <b>29-</b>
<b>98-140</b>		
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato occupativo:</b>		<b>libero, il sub. 140 trattasi di due locali</b>
		<b><u>bagno</u></b>
<b>Contratti di locazione in essere</b>		nessuno
<b>Comproprietari</b>		nessuno
<b>conformità edilizia:</b>		immobile difforme
<b>conformità catastale:</b>		immobile difforme

superficie catastale:

mq 9,00-9,00-10,00

**Corpo: D Locali Box/Autorimesse  
Via Lodovico il Moro snc-Milano**

**Livello:** Piano S1

**Categoria:** Box/Locale autorimessa

**Dati Catastali:** foglio 542, particella 353 subalterno 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-17-20-21-22-23-24-25-26-27-29-33-35-36-37-38-39-40-41-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-69-70-71-94-95-108-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-136-137-

**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1

**Stato occupativo: libero, alcuni occupati senza titolo**

**Contratti di locazione in essere** nessuno

**Comproprietari** nessuno

**conformità edilizia:** immobile leggermente difforme

**conformità catastale:** immobile leggermente difforme

**superficie catastale:** **varie metrature: mq 15,00-17,00-20,00-21,00-24,00**

- ❖ BASE: Euro 1.000.000,00
- ❖ CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
- ❖ SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO: Euro 10.000,00

\* \* \*

**INDICE SINTETICO**

Lotto 003

**Corpo: E Porzione fabbricati uso deposito con accessori  
Via Lodovico il Moro 115-Milano-**

**Livello:** Piano T

**Categoria:** Magazzini/Depositi [C/2]

**Dati Catastali:** foglio 542, particella 68 subalterno 706 graffato al mappale 70 subalterno 705

**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1

**Stato occupativo:** in parte occupato da persona fisica senza titolo Contratti di locazione in essere esiste un contratto d'affitto ma recesso in parte occupato/utilizzato persona giuridica in liquidazione giudiziale

**Comproprietari** nessuno

**conformità edilizia:** immobile difforme

**conformità catastale:** immobile difforme

**superficie catastale:** mq 23,00

**Corpo: F Porticato ed accessori + Locali deposito  
Via Lodovico il Moro 115-Milano-**

**Livello:** Piano T

**Categoria:** Locali deposito [C/2]

**Dati Catastali:** foglio **542**, particella **68** subalterno **707 graffiato** al mappale **70** subalterno **706**

**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato occupativo:** in parte occupato da persona fisica senza titolo 70/706

**Contratti di locazione in essere** esiste un contratto d'affitto ma recesso

**Comproprietari** nessuno

**conformità edilizia:** immobile difforme

**conformità catastale:** immobile difforme

**superficie catastale:** mq 174,00

- ❖ PREZZO BASE: Euro 135.000,00
- ❖ CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
- ❖ SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO: Euro 10.000,00

\*\*\*

Il tutto meglio descritto nella perizia dell'Arch. Stefania Lucchini, reperibile e consultabile sul PVP e sul sito

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) 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;

- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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](mailto:commissionario.edicom@pec.it);
- 7) Che in caso di procura da parte di 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](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di 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](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) 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);
- 13) 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;
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;

- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) 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 (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sul portale) sul conto corrente intestato a: GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;
- 17) Il bonifico dovrà contenere nella causale: "RG 37/2022 Lotto n. XX (*indicare il numero del lotto per il quale viene versata la cauzione*) Via Lodovico il Moro 115 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.
- 18) 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;
- 19) 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, dal termine della gara;
- 20) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 21) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 3% oltre iva per l'attività svolta.
- 22) Che il pagamento del saldo di aggiudicazione comprensivo anche delle imposte sul trasferimento da determinarsi da parte dei Curatori dopo l'aggiudicazione, dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato a: *FALLIMENTO 37/2022 CA' MARIANNA SRL IBAN IT69F033320160000001115815*.
- 23) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato 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, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 24) 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, detratti i compensi spettati al Commissionario, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta;

- 25) Che qualora i sottoscritti 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 dei sottoscritti Curatori, provvederanno a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 26) L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.
- 27) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
- 28) 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;
- 29) 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;
- 30) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- 31) 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;
- 32) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 33) 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;
- 34) 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](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- 35) Che la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, le cui spese sono a carico della procedura, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 l.f. e l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio ed a spese della procedura fallimentare, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, co. 2, l.f.
- 36) Le iscrizioni e 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.

- 37) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, 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);
- 38) 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 nell'eventualità in cui il ricavato della vendita non sarà stato sufficiente a coprire le spese in esame;
- 39) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 40) 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.;
- 41) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), nonché in estratto sul Sole 24 Ore pagina convenzionata;
- 42) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Milano, 5 marzo 2025

Dott. Fulvio Pizzelli



Dott. Vincenzo Cassaneti, Avv. Corrado Camisasca

