

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE - FALLIMENTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

ITALEAF S.p.A.

R.G. 257/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Agnese Vincenza

Curatore: Avv. Vincenzo Tartaro

Curatore: Dott. Carlo Pagliughi

AVVISO DI VENDITA

Lo scrivente Curatore **Avv. Vincenzo Tartaro**, con studio in Milano (MI) Via Morigi n. 7 e **Dott. Carlo Pagliughi**, con studio in Milano (MI) Piazza Eleonora Duse n. 2:

- visto la sentenza n. 332 del 16.5.2024, depositata in Cancelleria il 20.5.2024, con la quale veniva dichiarata la Liquidazione Giudiziale in epigrafe;

- vista l'autorizzazione alla vendita del complesso immobiliare con gara telematica da disporsi mediante utilizzo della piattaforma Falcoaste gestita da PARVA DOMUS S.r.l.;

AVVISA

della vendita con **modalità telematica asincrona** dei seguenti beni immobili, con **apertura buste fissata per il giorno 29 luglio 2025 alle ore 10:00 e seguenti**.

LOTTO 2: compendio immobiliare sito in Narni (TR), località Nera Montoro Via dello Stabilimento n. 1. Il complesso è caratterizzato da una parte immobiliare costituita da terreni e fabbricati e da una componente costituita da infrastrutture, alcune delle quali funzionano attraverso delle autorizzazioni rilasciate da Enti pubblici preposti. All'interno del sito sono presenti delle aziende terze proprietarie e/o in locazione di porzioni immobiliari di Italeaf S.p.A., siano esse aree e/o fabbricati. Italeaf S.p.A., essendo proprietaria di infrastrutture tra le quali la rete viaria, idrica fognaria ed antincendio, ecc., le ha messe a disposizione a fronte di un corrispettivo contrattualizzato. Alcune infrastrutture di Italeaf S.p.A. sono a supporto delle attività produttive di terzi soggetti esterni al sito di Nera Montoro.

Per l'identificazione catastale di quanto oggetto di cessione, così come per il dettaglio aree di proprietà esclusiva e di proprietà per la sola area, si rimanda integralmente alla perizia del Geom. Mutti meglio emarginata di seguito.

Prezzo di perizia: € 1.577.753,80 (euro un milione cinquecentosettantasettemilasettecentocinquantatre/80).

Prezzo base d'asta: € 1.577.753,80 (euro un milione cinquecentosettantasettemilasettecentocinquantatre/80).

Offerta minima: € 1.183.315,35 (euro un milione centottantaremilatrecentoquindici/35).

Rilancio minimo: € 20.000,00 (euro ventimila/00)

Per una migliore individuazione degli immobili, delle loro caratteristiche, dell'identificazione catastale e delle criticità da segnalare, si rimanda alla perizia di stima predisposta dal perito nominato Geom. Luca Mutti del 12 maggio 2025. A tale perizia 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 loro regolarità edilizia/urbanistica.

Si precisa che la stima del Geom. Luca Mutti fa esclusivo riferimento alla componente immobiliare e alle infrastrutture, che per loro natura sono inscindibili dall'area su cui insistono e che sono funzionali all'operatività del sito e quindi oltre che per Italeaf S.p.A. anche per terzi.

Qualsiasi valutazione in merito all'ammissibilità delle domande presentate e alla completezza e/o sufficienza della documentazione alle stesse allegata è insindacabile e riservata unicamente agli Organi della Procedura. Si informano gli interessati che la presentazione dell'offerta costituisce espressa accettazione di tutte le condizioni di contenute nel presente avviso di vendita.

Relativamente alla cessione del compendio, si precisa quanto segue:

- L'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi anticipati per l'adeguamento del sito alle vigenti norme antincendio, che verranno specificamente rendicontati dalla Procedura.
- Non trattandosi di vendita di ramo d'azienda, l'eventuale trasferimento dei contratti non sarà automatico e verrà regolato dalle norme del codice civile. In particolare:
 - gli eventuali aggiudicatari non avranno obblighi e/o impegni in relazione ai contratti passivi elencati in perizia, potendo se del caso decidere di subentrarvi (previo consenso delle controparti contrattuali), oppure, di rivolgersi ad altri fornitori, per mantenere attive le infrastrutture oggi presenti in sito;
 - i contratti attivi elencati in perizia non sono stati considerati nella valutazione, in quanto la Procedura non ne garantisce la validità e l'efficacia, né assicura (ove occorra) l'eventuale consenso delle controparti rispetto alla cessione all'acquirente. Inoltre, alcuni di questi contratti, in considerazione della morosità delle controparti, già sussistente in epoca precedente all'apertura della liquidazione giudiziale (con incarichi conferiti ai legali per il recupero dei crediti), potrebbero nel frattempo essere oggetto di iniziative della Procedura, volte alla risoluzione.

ACCESSO A DOCUMENTI E INFORMAZIONI

Al fine di ottenere l'accesso alla documentazione a disposizione della Procedura utile per la valutazione del compendio immobiliare (perizia, contratto di affitto e relativi allegati), i soggetti interessati dovranno inviare una richiesta formale, corredata dalla ulteriore documentazione indicata ai successivi paragrafi.

Le richieste potranno essere inoltrate fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte e saranno riscontrate compatibilmente con le tempistiche relative al recupero delle informazioni e con la gestione interna. Richieste trasmesse oltre il termine sopra indicato non saranno prese in considerazione.

La richiesta formale non verrà presa in considerazione ove:

- I. formulata da soggetto che, alla data di presentazione della medesima, si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, o nei cui confronti sia in corso un procedimento per l'apertura di una procedura concorsuale, o sia assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi, cessione dell'attività ovvero gestione coattiva;
- II. presentata per persona da nominare;
- III. redatta in lingua diversa da quella italiana;
- IV. non predisposta in conformità a quanto previsto dal presente disciplinare.

La richiesta formale dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto interessato o da un procuratore munito dei relativi poteri di rappresentanza, e trasmessa all'indirizzo PEC parvodomus@lamiappec.it e in copia all'indirizzo PEC lg257.2024milano@pecliquidazionigiudiziali.it unitamente alla seguente documentazione:

- a) copia del presente disciplinare, siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal soggetto interessato;
- b) dichiarazione di riservatezza, siglata in ogni sua pagina, nonché sottoscritta per esteso in calce dal soggetto interessato, dal suo legale rappresentante ove si tratti di persona giuridica, o da un suo procuratore;
- c) copia di un valido documento d'identità del soggetto che abbia sottoscritto le dichiarazioni ed eventuale visura camerale con data non antecedente a 6 mesi dalla data della richiesta.

Tutte le informazioni fornite dagli Organi della Procedura dovranno essere autonomamente verificate dagli interessati. I Curatori, unitamente ai collaboratori, al Gestore della Vendita, a consulenti o incaricati a qualsiasi titolo del medesimo, non assumono alcuna responsabilità né forniscono alcuna garanzia circa la correttezza e completezza delle informazioni e della documentazione trasmessa agli interessati, agli offerenti o agli altri soggetti partecipanti alla presente procedura competitiva. È pertanto onere esclusivo dei medesimi verificare a proprio rischio, spese e responsabilità tale documentazione.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati unicamente in modalità telematica.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Gestore della Vendita visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

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

Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

In caso di unica offerta d'acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di più offerte valide d'acquisto, il Curatore provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello fissato per l'esame delle offerte.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo alla sua conclusione, termine prorogato, se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

Si procederà quindi all'aggiudicazione a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare il bene al migliore offerente da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto oppure, a parità di prezzo offerto, secondo la priorità temporale di deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 217 c.c.i.i.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per essere ammesso alla vendita telematica, 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 obbligatoriamente effettuarsi tramite **bonifico bancario sul conto intestato a L.G. ITALEAF SPA presso**

Banca Popolare di Sondrio (Filiale 98 – Milano - Agenzia n. 14 Palazzo di Giustizia), IBAN IT19Q0569601613000015984X69, BIC/SWIFT POSOIT22XXX.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Procedura, la data fissata per la gara e il n. del lotto (es.: L.G. ITALEAF S.p.A. – asta del ____ - Lotto 1).

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto della Procedura prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico entro il predetto termine è causa di nullità dell'offerta (PER TALE MOTIVO SI CONSIGLIA DI DISPORRE IL BONIFICO ALMENO UNA SETTIMANA PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE).

La cauzione sarà restituita ai partecipanti dopo lo svolgimento della gara al più presto, dedotti i costi di bonifico, previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERENTE TELEMATICO)

Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta. Per la compilazione del modulo di presentazione offerta si rimanda al manuale messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, consultabile al link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf.

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su pst.giustizia.it), si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 13:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

In sede d'asta l'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura speciale risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da una fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

A pena inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

- la copia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento di identità del coniuge, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità
- se l'offerente è società, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;
- fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;
- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta e di espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata.
- Copia della contabile di bonifico relativa al versamento della cauzione.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO DI ASSISTENZA TELEFONICA GRATUITO AL NUMERO 035/4284671 Int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17.00.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato a L.G. ITALEAF SPA presso Banca Popolare di Sondrio (Filiale 98 – Milano - Agenzia n. 14 Palazzo di Giustizia), IBAN IT19Q0569601613000015984X69, BIC/SWIFT POSOIT22XXX.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore rispetto al termine indicato nel presente avviso, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, a pena di decadenza.

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 di raccomandata - a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%), di prorogare il termine del pagamento rispetto alla scadenza del termine massimo originario, previo versamento di un'ulteriore cauzione calcolata in percentuale sul prezzo di aggiudicazione.

L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta, da calcolarsi nella misura del 3,5% del prezzo netto di aggiudicazione, oltre IVA su tali diritti. In ogni caso i diritti d'asta saranno conteggiati con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA.

I diritti d'asta dovuti a Parva Domus S.r.l. devono essere corrisposti a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 giorni dalla data di chiusura dell'asta o comunque entro la data fissata per la stipula del trasferimento di proprietà, se antecedente.

In caso di mancato versamento entro il termine, 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. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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 degli immobili.

PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile (solo in casi eccezionali con decreto di trasferimento), **le cui spese sono a carico della Procedura**, a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte. **Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.**

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

L'atto di vendita verrà stipulato presso studio notarile in Milano (MI) da definirsi a cura della Procedura.

Le spese di cancellazione dei gravami sono a carico della Procedura.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale.

Qualora occupato dal debitore fallito o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e a spese della Procedura, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cod. proc. Civ e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato all'acquirente libero da persone e cose.

MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita.

L'incarico alla gestione delle visite all'immobile è assegnato a Parva Domus, la quale provvederà ad effettuare le visite all'immobile accompagnando gli interessati direttamente o tramite collaboratore, sulla base della propria disponibilità e programmando le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

Per **ulteriori informazioni** gli interessati possono contattare Parva Domus al numero 035/4284671 int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17:30.

Per fissare un **appuntamento** gli interessati possono inviare una mail all'indirizzo visite@gruppoavacos.it (indicando nella mail la Procedura e il lotto di interesse, nome e cognome di chi effettuerà la visita e un recapito telefonico).

Le richieste di visione degli immobili devono pervenire almeno 10 (dieci) giorni lavorativi prima del termine per le iscrizioni, e almeno 15 giorni lavorativi prima della data desiderata per l'accesso. Per richieste pervenute oltre tale termine, Parva Domus non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.

La prenotazione delle visite potrà altresì essere effettuata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per quanto riguarda gli immobili occupati, le possibilità di visita dovranno necessariamente essere concordate con l'occupante secondo la disponibilità di quest'ultimo. Parva Domus non garantisce la possibilità di accesso.

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione delle offerte ricevute.

Presentando un'offerta per la presente asta giudiziaria, l'offerente autorizza la società Parva Domus S.r.l./Pa.Do. S.r.l. alla conservazione e al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679.

L.G. Italeaf S.p.A.

I Curatori

Avv. Vincenzo Tartaro



Dott. Carlo Pagliughi

