Tribunale di Milano

Fallimento Il Fico d'India s.r.l. in liquidazione
R.G. 886/2018 – Trib. Milano
G.D. dott. Lorenzo Lentini
Curatore avv. Salvatore Sanzo

Eredità rilasciata Salvatore Armenio
R.G. 333/2017 – Trib. Milano,
Giudice dott. Tommaso Negri
Curatore avv. Michaela Pradella

* * *

AVVISO CONGIUNTO

PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

* * *

Il **Fallimento Il Fico d'India s.r.l.** (R.G. 886/2018 – Trib. Milano, G.D. dott. Lorenzo Lentini), in persona del Curatore avv. Salvatore Sanzo, con Studio in Milano, via della Moscova n. 18 (PEC f886.2018milano@pecfallimenti.it) (di seguito solo "**Fallimento**");

e

la **Eredità rilasciata Salvatore Armenio** (R.G. 333/2017 – Trib. Milano, Giudice dott. Tommaso Negri), in persona del Curatore avv. Michaela Pradella, con Studio in Milano, via Cappuccio n. 16 (PEC michaela.pradella@milano.pecavvocati.it) (di seguito solo la "**Eredità**" e congiuntamente al Fallimento, le "**Procedure**");

tenuto conto dell'offerta irrevocabile d'acquisto, unitaria e inscindibile, pervenuta alle Procedure in data 9 ottobre 2026 per l'acquisto dei rispettivi beni immobili di seguito meglio indicati,

AVVISANO CHE

il **giorno 10 dicembre 2026**, **alle ore 17:30**, presso LCA Studio Legale sito in Milano, via della Moscova n. 18, dinanzi ai Curatori avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

dei seguenti compendi immobiliari, individuati come **Lotto A e Lotto B** e oggetto di **offerta unitaria e inscindibile** e di vendita **congiunta**:

- **Lotto A - "Compendio del Fallimento"**
  Tutti i beni immobili, siti nel Comune di Pantelleria (TP), nelle località Khamma, Conitro, Arco dell'Elefante, Ghirlanda e Nikà, di proprietà de "Il Fico d'India s.r.l. in liquidazione" (c.f. 00283520591 – P.I. 01567360811) e acquisiti all'attivo fallimentare, come analiticamente indicati nell'**Allegato A** al presente avviso;
- **Lotto B - "Compendio dell'Eredità"**
  I beni immobili siti nel Comune di Pantelleria (TP), località Khamma, compresi nell'Eredità e di seguito catastalmente identificati:

Località	Foglio	Mappale	Sub.	Tipologia	Categoria	Superficie
Khamma	42	37	2	Fabbricato	A/3	8,5 vani
Khamma	42	465		Terreno	Seminativo	185
Khamma	42	105		Terreno	Incolto ster.	260

Per una migliore descrizione delle singole componenti di entrambi i lotti si fa rinvio alle perizie di stima allegate, quanto ai beni immobili del Fallimento, *sub* **Allegato B**, e quanto ai beni immobili dell'Eredità *sub* **Allegato C** e al successivo articolo 14.

Si precisa che la vendita congiunta ha ad oggetto la proprietà di tutti i beni immobili che costituiscono il **Lotto A** e il **Lotto B**, con ogni pertinenza, accessione, impianto, manufatto, diritto, servitù attiva e passiva e accessorio inerente.

Nel **Lotto A** è altresì **espressamente ricompreso ogni eventuale ulteriore bene immobile sito nel Comune di Pantelleria che, pur non risultando nell'Allegato A** (per mancato accatastamento, erronea intestazione, difformità o incompletezza dei dati catastali, procedimenti di frazionamento, accorpamento, variazione o rettifica in corso, o per qualsiasi altra ragione), **appartenga a qualsiasi titolo, anche originario o sopravvenuto, a Il Fico d'India s.r.l. in liquidazione** (**"Beni Ulteriori"**).

Nel **Lotto B** è espressamente ricompreso tutto ciò che è riferibile ai beni posti in vendita, anche ove a seguito di regolarizzazione catastale si dovessero originare variazioni catastali.

Il **Lotto A** e il **Lotto B**, unitamente agli eventuali Beni Ulteriori compresi nel Lotto A, costituiscono, ai fini della presente procedura competitiva, un complesso economico-funzionale oggetto di offerta unitaria e inscindibile. Restano distinti i valori attribuiti ai due lotti, le cauzioni, i pagamenti e le rispettive imputazioni patrimoniali. Non sono ammesse offerte riferite a singoli immobili, gruppi di immobili o a uno solo dei due lotti, salvo quanto previsto dall'articolo 9.

PREZZI BASE DEI LOTTI E PREZZO COMPLESSIVO

Il prezzo base complessivo della vendita congiunta è fissato in € 910.000,00 (novecentodiecimila/00), oltre imposte, tasse e accessori di legge, ove dovuti, ed è composto dai seguenti prezzi base distinti:

- € 470.000,00 per il Lotto A - Compendio Fallimentare;
- € 440.000,00 per il Lotto B - Compendio dell'Eredità.

Ogni offerta dovrà indicare distintamente il prezzo offerto per ciascun lotto. Il prezzo complessivo non potrà essere inferiore a **€ 910.000,00**, fermo il prezzo minimo di **€ 470.000,00** per il Lotto A e di **€ 440.000,00** per il Lotto B. Le cauzioni, il saldo prezzo e ogni altro importo saranno imputati alle rispettive Procedure sulla base dei valori indicati nell'offerta e, in caso di gara, dei valori risultanti dall'aggiudicazione.

* * *

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1. Unitarietà e inscindibilità della vendita

La vendita si svolge congiuntamente per il Lotto A e il Lotto B. L'offerta e l'aggiudicazione hanno carattere unitario e inscindibile: ciascuna offerta deve riguardare contestualmente entrambi i lotti e la sua efficacia è subordinata all'aggiudicazione di entrambi. I prezzi, le cauzioni, i pagamenti e gli atti di trasferimento restano distintamente imputati alle rispettive Procedure.

Non saranno prese in considerazione offerte parziali, alternative, condizionate all'acquisto di singoli beni o di uno solo dei due lotti, o comunque incompatibili con l'aggiudicazione congiunta, salvo quanto previsto dall'articolo 9.

2. Doveri di verifica

Ciascun offerente ha facoltà di esaminare integralmente la documentazione, effettuare le visure e gli accertamenti ritenuti opportuni e prendere preventiva e accurata visione dei beni. La presentazione dell'offerta implica piena conoscenza e accettazione dello stato materiale, catastale, urbanistico, edilizio, amministrativo e giuridico dei beni e comunque dei beni nel loro complesso.

3. Soggetti ammessi e dati dell'offerente

Possono presentare offerta persone fisiche, persone giuridiche, enti e soggetti rappresentati da procuratore speciale.

In caso di offerta di persona fisica, l'offerta deve contenere nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, indirizzo e-mail e PEC, stato civile e, ove applicabile, dati del coniuge in comunione legale. Per i minori, l'offerta deve essere sottoscritta dai rappresentanti legali e corredata dall'autorizzazione competente.

In caso di offerta di persona giuridica o ente, l'offerta deve contenere denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA, generalità e recapiti del legale rappresentante, visura aggiornata e documentazione comprovante i poteri di firma.

In caso di offerta in rappresentanza di terzi, l'offerta deve contenere procura speciale notarile, documenti di identità e codici fiscali del delegante e del delegato; per le persone giuridiche, anche visura aggiornata e documentazione dei poteri del rappresentante del soggetto delegante.

4. Contenuto dell'offerta

L'offerta, redatta in lingua italiana e sottoscritta dall'offerente o dal procuratore, deve contenere necessariamente tutti i seguenti elementi, nessuno escluso, a pena di nullità dell'offerta:

1. l'esatta individuazione dell'offerente e l'eventuale titolo di rappresentanza;
2. l'indicazione espressa che l'offerta riguarda congiuntamente il Lotto A e il Lotto B, in via unitaria e inscindibile;
3. il prezzo complessivo offerto, non inferiore a € 910.000,00, espresso in cifre e in lettere;
4. l'indicazione distinta del prezzo offerto per il Lotto A, non inferiore a € 470.000,00, e del prezzo offerto per il Lotto B, non inferiore a € 440.000,00;
5. l'indicazione di un indirizzo PEC per tutte le comunicazioni da parte delle Procedure;

6. la dichiarazione di aver esaminato e accettato senza riserve il presente avviso, gli allegati e la documentazione resa disponibile;
7. la dichiarazione di irrevocabilità nei termini di cui al successivo articolo 10;
8. la sottoscrizione specifica delle clausole relative a stato dei beni, esclusione delle garanzie, oneri, spese, decadenza e perdita della cauzione.

Non sono ammesse condizioni o riserve ulteriori rispetto a quelle previste dal presente avviso.

5. Cauzione

Ogni offerente deve prestare una cauzione infruttifera pari al 10% del prezzo complessivamente offerto in favore delle Procedure, entro il termine per la presentazione delle offerte, come di seguito indicato:

• mediante un bonifico bancario, da accreditare sul conto corrente del Fallimento Il Fico d'India S.r.l.: **IT22C0200809423000105529496– Unicredit s.p.a. -** Nella causale del bonifico dovrà essere indicato: "*Cauzione Lotto A - Fallimento* - [nome offerente]";

• mediante un assegno circolare intestato all'Eredità rilasciata Salvatore Armenio.

La cauzione da accreditare a ciascuna Procedura dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto per il rispettivo lotto, come indicato nell'offerta.

Il bonifico deve risultare accreditato e non soltanto disposto, entro la data e l'ora di scadenza indicate nell'articolo seguente. La copia cartacea della contabile deve essere inserita nella busta contenente l'offerta.

L'assegno circolare dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

6. Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte dovranno pervenire, in busta chiusa e sigillata, **entro le ore 15:00 del giorno 10 dicembre 2026**, presso LCA Studio Legale, sito in Milano, via della Moscova n. 18 all'attenzione del Curatore avv. Salvatore Sanzo.

All'esterno della busta dovranno essere indicati esclusivamente:

- la dicitura "*Fallimento Il Fico d'India / Eredità Armenio - Offerta congiunta Lotti A e B*";
- la data della gara;
- uno pseudonimo dell'offerente (non dovrà essere indicato, all'esterno della busta, il nominativo effettivo dell'offerente).

La consegna potrà avvenire a mano o mediante corriere, fermo restando, in quest'ultimo caso, il rischio del recapito tardivo, che resta a carico del mittente.

La busta dovrà contenere:

• l'offerta sottoscritta;

• i documenti identificativi e, per società o enti, visura e documentazione dei poteri;

• l'eventuale procura speciale;

• la contabile del bonifico per il Fallimento e l'assegno circolare per l'Eredità, a titolo di cauzione;

- le dichiarazioni richieste dal presente avviso (art. 4).

7. Apertura delle offerte e gara tra gli offerenti - rilanci

Le buste saranno aperte congiuntamente dai Curatori delle Procedure il **giorno 10 dicembre 2026**, **alle ore 17:30**, presso LCA Studio Legale. Gli offerenti potranno partecipare personalmente o tramite procuratore speciale.

I Curatori delle Procedure verificheranno la tempestività, la completezza dell'offerta, l'accredito delle cauzioni e la regolarità della documentazione.

Saranno escluse le offerte con prezzo complessivo inferiore a € 910.000,00, con prezzo riferito al Lotto A inferiore a € 470.000,00 o al Lotto B inferiore a € 440.000,00, nonché le offerte parziali, prive di cauzione nella misura dovuta o non conformi agli elementi essenziali del presente avviso, con conseguente inderogabile preclusione alla partecipazione all'asta.

In presenza di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti.

La gara prenderà avvio dall'offerta complessivamente più elevata; nel caso in cui più offerte presentino i medesimi valori, comunque più elevati rispetto all'offerta minima di € 910.000,00 (con le rispettive proporzioni già indicate), l'offerta base sarà quella presentata temporalmente per prima.

Il rilancio minimo sul prezzo complessivo è fissato in € 10.000,00.

Ad ogni rilancio, l'offerente dovrà indicare l'imputazione del rilancio stesso a ciascuno dei due lotti.

In difetto di specifica imputazione dell'incremento, il rilancio sarà ripartito tra i due lotti in proporzione ai rispettivi prezzi base; per i rilanci successivi, la ripartizione proporzionale sarà determinata sui valori dei lotti risultanti dall'offerta in quel momento più elevata.

Nessun rilancio potrà determinare, per alcuno dei due lotti, un valore inferiore a quello risultante dall'offerta più elevata in quel momento (ciascun rilancio è vincolato ai valori risultanti da quello precedente).

Ciascun rilancio dovrà essere formulato entro cinque (5) minuti dal rilancio precedente.

Trascorso tale termine senza ulteriori offerte, la gara sarà dichiarata chiusa.

Qualora nessun offerente formuli rilanci, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta complessivamente più elevata. In caso di parità del prezzo complessivo, a prescindere dai prezzi singolarmente offerte per il Lotto A ed il Lotto B, prevarrà l'offerta valida pervenuta per prima.

8. Aggiudicazione

Il Lotto A e il Lotto B saranno aggiudicati congiuntamente al soggetto che avrà formulato l'offerta complessivamente più elevata, ai valori separatamente attribuiti ai due lotti.

In assenza di offerte ulteriori valide, il proponente dell'offerta irrevocabile già pervenuta potrà essere dichiarato aggiudicatario, purché l'offerta sia efficace e completa.

L'esito della gara sarà verbalizzato congiuntamente.

Nell'ipotesi in cui vi sia un'unica offerta contenente un prezzo uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, questa si intenderà definitiva e l'offerente sarà considerato aggiudicatario.

L'aggiudicazione diverrà definitiva soltanto a seguito della comunicazione scritta di entrambe le Curatele, una volta compiute le verifiche e acquisiti gli eventuali ulteriori provvedimenti necessari e comunque, quanto alla vendita riferibile al Compendio del Fallimento, ai sensi dell'art. 108 L. Fall.

9. Sospensione della vendita e offerta migliorativa per il Lotto A

Prima del perfezionamento della vendita, il Curatore del Fallimento potrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L. Fall., qualora pervenga un'offerta irrevocabile d'acquisto, anche per il solo Lotto A, migliorativa per un importo non inferiore al 10% della quota del prezzo di aggiudicazione imputabile al Lotto A.

In tal caso, il Curatore del Fallimento indirà una nuova gara avente ad oggetto il solo Lotto A, sulla base dell'offerta migliorativa. Alla nuova gara potranno partecipare anche l'aggiudicatario e gli altri offerenti della presente procedura, eventualmente mediante offerta unitaria per entrambi i lotti; in tale ipotesi, ai fini del confronto rileverà esclusivamente il valore attribuito al Lotto A.

Resta salvo il potere del Giudice delegato di sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 L. Fall.

10. Restituzione delle cauzioni

Le cauzioni depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno restituite senza indugio, previa autorizzazione degli Organi delle Procedure laddove necessaria e comunque senza corresponsione di interessi.

11. Pagamento del saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotte le rispettive cauzioni, dovrà essere versato:

- **quanto al compendio del Fallimento, entro 120 (centoventi) giorni dalla formale comunicazione dell'aggiudicazione definitiva** (da eseguirsi a mezzo PEC)**;**
- **quanto al compendio dell'Eredità rilasciata, entro 180 (centottanta) giorni dalla formale comunicazione dell'aggiudicazione definitiva** (da eseguirsi a mezzo PEC).

Il saldo prezzo, in ogni caso, dovrà avvenire in anticipo rispetto alla stipula degli atti di trasferimento e per quanto attiene al Fallimento, mediante un bonifico sul conto del Fallimento Il Fico d'India S.r.l. alle coordinate IBAN già indicate o a quelle che verranno eventualmente comunicate dal Fallimento; per quanto attiene all'Eredità, contestualmente all'atto formale di vendita, mediante bonifico sul conto corrente del Notaio che stipulerà l'atto, ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. C) L. 147/2013 (deposito notarile del prezzo), alle coordinate IBAN che verranno comunicate dall'Eredità.

Il saldo dovuto a ciascuna Procedura sarà determinato in base al prezzo attribuito al rispettivo lotto nell'offerta aggiudicataria, come eventualmente incrementato in gara, detratta la cauzione di competenza.

Non sono ammesse compensazioni o dilazioni non espressamente autorizzate per iscritto da entrambe le Procedure.

Qualora l'aggiudicatario ricorra a finanziamento bancario con concessione di garanzia ipotecaria sui beni acquistati, le somme dovranno essere rese disponibili e versate comunque in anticipo rispetto alla data del rogito.

12. Trasferimento coordinato dei compendi

Il trasferimento del Compendio Fallimentare e quello del Compendio Ereditario saranno perfezionati contestualmente oppure, ove ciò non sia possibile, secondo modalità e tempistiche comunque coordinate tra la parte acquirente e le Procedure.

Gli atti saranno stipulati davanti ad un notaio scelto dalle Procedure.

L'immissione nel possesso avverrà con la stipula, previo integrale pagamento di prezzo, spese e oneri.

L'eventuale emersione, prima del trasferimento, di Beni Ulteriori comporterà la loro inclusione nell'atto relativo al Lotto A, senza incremento del prezzo complessivo né del valore attribuito al Lotto A e senza modifica del valore attribuito al Lotto B.

13. Stato di fatto e di diritto - esclusione delle garanzie

I beni immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, manutentivo, conservativo, catastale, urbanistico, edilizio e impiantistico in cui si trovano e si troveranno alla data del trasferimento, come visti e piaciuti, con pertinenze, accessioni, oneri, vincoli, servitù attive e passive, contratti, eventuali occupazioni e diritti di terzi opponibili ai sensi di legge.

La vendita non è soggetta alle garanzie per vizi, evizione, mancanza di qualità o difformità.

Differenze di consistenza o misura, vizi palesi o occulti, difformità, necessità di adeguamento degli impianti, opere di recupero, bonifica, messa in sicurezza, regolarizzazione o demolizione non daranno diritto a riduzione del prezzo, risarcimento o indennità.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a propria cura e spese e 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 120 giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

14. Specifica irregolarità del Compendio Ereditario

Dalla documentazione tecnica relativa al Compendio Ereditario risulta la possibile presenza di difformità catastali concernenti un locale di sgombero delle dimensioni di m 6,80 x 4,80, pari a circa mq 32,64, rappresentato nelle planimetrie catastali del foglio 42, particella 37, subalterno 2, ma ricadente al Catasto Terreni nello stralcio di mappa del foglio 42, particella 476, non compresa

nell'elenco e ritenuta dal tecnico potenzialmente riconducibile alla particella 465, per errore catastale.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico, tra l'aggiudicazione e il rogito e ove giuridicamente e tecnicamente possibile, delle attività tecniche, amministrative e materiali necessarie alla regolarizzazione. I relativi costi per la regolarizzazione catastale saranno soggetti a preventivi (due), sottoposti alla Curatrice e da quest'ultima all'autorizzazione del Giudice delegato, nonché versati esclusivamente dall'Eredità rilasciata.

15. Formalità pregiudizievoli e cancellazioni

Con riferimento al Compendio Fallimentare, le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nei limiti e secondo le modalità previste dai provvedimenti dell'Autorità giudiziaria e dagli atti di trasferimento. Le relative spese di cancellazione resteranno a carico del Fallimento.

Con riferimento al Compendio Ereditario, il trattamento delle formalità e i relativi oneri saranno disciplinati nell'atto di trasferimento e dai provvedimenti della relativa procedura.

Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri che la legge e gli atti di vendita consentano di porre a suo carico.

16. Spese, imposte e imputazione dei valori

Tutte le imposte, tasse, spese notarili, catastali, di trascrizione e di trasferimento, nonché i costi per attestazioni, certificazioni e documentazione necessaria al rogito, saranno a carico dell'aggiudicatario, fatta salva la specifica previsione dell'articolo 15 per le cancellazioni del Compendio Fallimentare e del Compendio Ereditario e gli oneri che per legge non possano essere trasferiti all'acquirente.

Ai soli fini fiscali e dell'indicazione dei valori negli atti, la ripartizione del prezzo tra i singoli beni del Compendio Fallimentare sarà effettuata in proporzione ai valori indicati nella perizia di cui all'Allegato B.

Per gli eventuali beni non contemplati, la valorizzazione sarà determinata secondo criteri tecnici omogenei, fermi il prezzo complessivo e i valori distintamente attribuiti al Lotto A.

L'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione delle agevolazioni fiscali spettanti sotto la propria esclusiva responsabilità. Qualora siano disponibili regimi fiscali opzionali che comportino un legittimo risparmio per l'acquirente e non arrechino pregiudizio alle Procedure, le Curatele ne valuteranno l'adozione.

17. Inadempimento dell'aggiudicatario

Il mancato pagamento, nel termine, del saldo prezzo, delle spese o degli altri importi dovuti, nonché la mancata stipula imputabile all'aggiudicatario, comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita delle cauzioni, che saranno acquisite dalle rispettive Procedure secondo la loro imputazione, salvo il risarcimento del maggior danno.

Le Procedure potranno indire una nuova vendita oppure, previa verifica delle condizioni e delle autorizzazioni necessarie, interpellare il soggetto che abbia presentato la seconda offerta più elevata.

18. Pubblicità, informazioni e visite

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche per un periodo non inferiore a 30 giorni. Potrà essere pubblicato anche su ulteriori siti o canali individuati dalle Procedure.

Per documentazione, informazioni e visite ai beni sarà possibile contattare le Procedure ai recapiti indicati nel successivo articolo 19.

I sopralluoghi saranno effettuati secondo disponibilità e sotto la responsabilità dei partecipanti, senza che la mancata visita possa essere opposta alle Procedure dopo il deposito dell'offerta.

19. Comunicazioni e disposizioni finali

Ogni comunicazione relativa alla vendita sarà effettuata per iscritto agli indirizzi PEC indicati nell'offerta. Le comunicazioni alle Procedure dovranno essere inviate **congiuntamente**, con corrispondenza unica, ai seguenti indirizzi:

- Fallimento Il Fico d'India s.r.l.: f886.2018milano@pecfallimenti.it;
- Eredità rilasciata Salvatore Armenio: michaela.pradella@milano.pecavvocati.it.

La presentazione dell'offerta comporta integrale e incondizionata accettazione del presente avviso. Per quanto non espressamente previsto, valgono i provvedimenti autorizzativi, gli atti delle procedure e le determinazioni congiunte delle Curatele compatibili con la parità di trattamento degli offerenti.

Milano, 10 novembre 2026

Per Fallimento Il Fico d'India s.r.l.
Avv. Salvatore Sanzo

Per Eredità rilasciata Salvatore Armenio
Avv. Michaela Pradella

Firmato digitalmente da:
MICHAELA PRADELLA
Data: 10/11/2026 19:06:56