TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Seconda Civile

Liquidazione controllata

R.G. n. 56/2025 – Sent. n. 340/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Luisa Vasile

* * *

AVVISO E DISCIPLINARE DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(ai sensi dell'art. 216 CCII)

* * *

Il Liquidatore, visto il decreto emesso in data 21 ottobre 2026 dall'Ill.mo Giudice delegato recante l'autorizzazione alla vendita di cui al presente Avviso e visto l'art. 216 CCII,

PREMESSO

- che con la sentenza n. 340/2025 il Tribunale di Milano ha dichiarato l'apertura della liquidazione controllata R.G. n. 56/2025, nominando Giudice delegato la dott.ssa Luisa Vasile e Liquidatore l'avv. Anna Porcari;
- che con decreto emesso in data 21 ottobre 2026 dall'Ill.mo Giudice delegato è stata approvata l'integrazione al Programma di Liquidazione ed è stata autorizzata, in forza di offerta irrevocabile acquisita dalla Procedura, la vendita del bene immobiliare (quota indivisa di immobile) di cui al presente avviso, ai sensi dell'art. 216 CCII;
- che con il medesimo decreto è stata indicata la vendita mediante procedura telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)

AVVISA

che dal giorno 15 dicembre 2026 alle ore 15:00 al giorno 21 dicembre 2026 alle ore 15:00 si darà luogo alla vendita telematica del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

Si rende noto che la procedura in intestazione intende procedere alla vendita della quota indivisa di immobile di seguito descritta, il cui stato di fatto e di diritto è ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia di stima e nella relazione urbanistico-catastale allegate al presente avviso, documenti dei quali si raccomanda vivamente la lettura integrale prima della formulazione dell'eventuale offerta.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

A. DESCRIZIONE DEL BENE

Categoria: Quota indivisa di immobile residenziale sito in Comune di Sestri Levante (GE).

Localizzazione: Comune di Sestri Levante (GE), Piazza alla Chiesa n. 44.

Descrizione generale: Oggetto della vendita è la quota indivisa corrispondente a **1/4** (nello specifico 9/36 sull'immobile residenziale e 3/12 sull'area urbana) del diritto di proprietà su due unità immobiliari site in Piazza alla Chiesa n. 44, Sestri Levante (GE).

Le predette unità risultano censite presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sestri Levante (GE), come segue:

- Foglio 16, Particella 1578, Subalterno 6, Categoria F/1, area urbana, superficie 8 m² **(quota di proprietà per 3/12)**
- Foglio 16, Particella 1580, Subalterno 36, Categoria A/3, consistenza 5 vani, superficie 107 m² unitamente al Foglio 16, Particella 1578, Subalterno 17, unità funzionalmente collegata all'immobile principale **(quota di proprietà per 9/36)**.

Le suddette quote sono di seguito congiuntamente definite la "Quota".

Le suddette quote sono descritte nella perizia di stima, consultabile sul portale **https://www.fallcoaste.it/** e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

B. VALORI E CONDIZIONI ECONOMICHE

Valore di perizia della Quota: € 41.250,00
Prezzo base d'asta: € 35.000,00
Offerta minima ammissibile: € 35.000,00
Rilancio minimo in gara: € 1.000,00
Cauzione: 10% del prezzo offerto

Si ribadisce che è già pervenuta alla Procedura un'offerta irrevocabile per l'importo di € 35.000,00 oltre IVA se dovuta, corredata da deposito cauzionale di € 3.500,00. Tale offerta costituisce base per l'eventuale gara.

C. STATO DI FATTO – OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato da una comproprietaria che vi risiede.
L'aggiudicatario, anche qualora soggetto diverso da uno dei comproprietari, subentrerà nella comunione ai sensi degli artt. 1100 ss. c.c.

L'immobile è inserito in un condominio, "Condominio Piazza della Chiesa di Santa Vittoria n. 44, Sestri Levante – GE".

Con riferimento agli oneri condominiali, restano ferme le obbligazioni gravanti sull'acquirente nei confronti del Condominio ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.; l'offerente è pertanto invitato a verificare, prima della presentazione dell'offerta, la situazione condominiale e l'eventuale esistenza di spese condominiali ordinarie e straordinarie, deliberate o maturate, anche mediante richiesta di informazioni alla Procedura e all'amministratore del condominio.

D. SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

La quota è venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con pertinenze, servitù attive e passive, oneri e pesi, come risultanti da perizia, visure e atti allegati. Le eventuali difformità edilizie e/o catastali sono analiticamente riportate nella perizia di stima e nella relazione urbanistico-catastale allegate al presente avviso, delle quali si raccomanda la più attenta lettura.
Ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di sanatoria per eventuali difformità edilizie entro 120 giorni dal trasferimento. Restano comunque integralmente a carico dell'aggiudicatario tutti i costi,

oneri, responsabilità e spese relativi alla regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita**.**

1. CONTENUTO DELL'OFFERTA ED ALLEGATI

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 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.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

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

2. TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura **IBAN: IT66P0569601613000016487X87, con valuta beneficiario entro e non oltre la data del 14 dicembre 2026**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 14 dicembre 2026 alle ore 12:00.

Il bonifico, con causale "Liquidazione controllata RG 56/2025 - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni (cioè il giorno 14 dicembre 2026 alle ore 12:00).
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.

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.
L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente telematico deve 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 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.

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- **indicazione dell'offerente**
  - Se l'offerente è una **persona fisica**, le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e un indirizzo di posta elettronica certificata o, in assenza, ordinaria) e lo stato personale (libero, coniugato e in tal caso il regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresì ad allegare copia del documento di identità in corso di validità, del codice fiscale nonché di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale competente.
  - Se l'offerente è una **persona giuridica** (società), la denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese competente, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore a sette giorni rispetto alla data dell'offerta presentata; generalità complete del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e recapito telefonico nonché indirizzo di posta elettronica anche non certificata), provvedendo altresì ad allegare fotocopia di un documento di identità valido (in corso di validità) e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante.
  - In caso di **cittadino di altro Stato**, non facente parte della Comunità europea, copia del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.
  - Non verranno esaminate offerte per persona, società o enti da nominare.
  - È prevista la possibilità di presentazione offerta esclusivamente da parte di un procuratore legale (avvocato) **"in nome e per conto di"** dotato di procura notarile speciale (non generale) che riporti l'autorizzazione a partecipare alla vendita per conto del soggetto interessato. Andranno allegati documenti (carta di identità e codice fiscale fronte/retro) sia del procuratore/presentatore sia dell'offerente.
  - Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

- **L’indicazione del prezzo offerto** per il LOTTO UNICO (che non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima ammissibile, a pena di esclusione della domanda), del tempo e del modo di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- **L'indicazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali** di una qualunque natura (prima casa ecc.) all'uopo allegando la necessaria documentazione comprovante il possesso dei necessari requisiti di Legge.
- **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della relazione** e di averne integralmente compreso il contenuto.
- **L’espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione condominiale**, nonché di essere a conoscenza delle obbligazioni gravanti sull’acquirente nei confronti del Condominio ai sensi dell’art. 63 disp. att. c.c.

- A pena di esclusione dalla procedura di vendita, l'offerente dovrà presentare al Liquidatore, unitamente all'offerta di cui sopra e a garanzia della serietà della stessa, **la documentazione, attestante il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto,** da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura.

La corretta ed esatta formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto è condizione necessaria per la partecipazione all'esperimento d'asta. Le offerte irrevocabili di acquisto non conformi - per vizi di forma e/o di sostanza, anche in termini di poteri rappresentativi - sono ritenute non valide e, pertanto, non costituiscono titolo per la partecipazione all'esperimento d'asta.

Resta inteso che ciascun soggetto interessato sosterà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'immobile che, in ogni caso rimarranno a suo esclusivo ed integrale carico.

4. GARA E AGGIUDICAZIONE

L’esame delle offerte sarà svolto il giorno 15 dicembre 2026 alle ore 15:00 tramite il portale www.fallcoaste.it.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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 almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell’unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 7 giorni, dal 15 dicembre 2026 al 21 dicembre 2026, e terminerà alle ore 15:00.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 (cinque) minuti 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.

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, maggior importo della cauzione versata;
- in caso di ulteriore parità, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- in caso di ulteriore parità, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare la Quota collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "*richiesta prenotazione visita*".

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti - ovvero, in mancanza di gara, all'esito della verifica dell'unica offerta già pervenuta - il **Liquidatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale, che costituirà aggiudicazione definitiva, ferma restando la comunicazione al Giudice delegato e ogni ulteriore adempimento previsto dalla legge.
Dopo l'aggiudicazione, ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione prestata con le medesime modalità seguite per il versamento.

5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E ATTO NOTARILE

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione e degli oneri tributari (imposta ipotecaria, catastale, di registro, IVA se dovuta) dovuti dovrà essere effettuato **entro centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione definitiva e comunque non oltre la data di stipula dell'atto notarile comunicata dal Liquidatore, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, IBAN: IT66P0569601613000016487X87, con detrazione della cauzione già versata.

Al termine per il versamento del saldo prezzo non si applica la sospensione feriale e gli importi a saldo dovranno risultare accreditati sul conto corrente indicato entro e non oltre la data indicata come termine, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante atto notarile da stipularsi, a ministero di Notaio individuato dalla Procedura, successivamente all'integrale versamento del prezzo di aggiudicazione e delle imposte dovute per legge.

Tutte le spese relative alla stipula dell'atto, ivi comprese quelle notarili, fiscali e di trascrizione nei registri immobiliari, saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario. La trascrizione del titolo sarà eseguita a cura del Notaio rogante, con oneri economici posti a carico dell'aggiudicatario.

Il mancato versamento entro il termine sopra indicato di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, fatto in ogni caso salvo il diritto della Procedura a richiedere il risarcimento

dell'eventuale maggior danno. In tale caso, la Procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) ordinerà con decreto la cancellazione della trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata. L'adempimento e la spesa per la cancellazione della presente formalità saranno a carico della Procedura.

6. AVVERTENZE E PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La perizia e la relazione urbanistico-catastale, unitamente a tutti gli allegati, sono da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.
La quota immobiliare viene posta in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per Legge, il tutto come meglio specificato nella relazione acquisita agli atti della Procedura nonché negli atti e documenti di corredo ad essa allegati.

Ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene (anche di natura edilizia e urbanistica), oneri urbanistici, ecologici o ambientali, necessità di adeguamenti alle normative vigenti - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali allegate - non potrà in alcun modo dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, e riduzione del prezzo, rimanendo a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese necessarie per l'eliminazione degli eventuali vizi e difetti del bene. Si ribadisce che lo stato di fatto e di diritto dell'immobile è dettagliatamente descritto nella perizia di stima e nella relazione urbanistico-catastale: la partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza ed accettazione di tali documenti.

Per ulteriori specifiche si rimanda comunque alla perizia di stima e alla relazione urbanistico-catastale, nonché ai rispettivi allegati, precisando altresì che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del bene immobile.

7. PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it/pvp/);
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 comma 2 c.p.c.
- pubblicazione di un inserto sul quotidiano locale "Il Nuovo Levante".

8. FORO COMPETENTE

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.

***

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della perizia e della relazione urbanistico-catastale, nonché dei relativi allegati, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita.

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

La partecipazione all'asta implica, altresì, per il partecipante, consenso al trattamento dei dati personali, così come previsto dal Reg. UE 2016/679 (GDPR) e dal D.Lgs. n. 196/2003, limitatamente a consentire tutte le attività necessarie per il compimento della medesima gara competitiva.

***

Il bene è visionabile previa fissazione di appuntamento con il Liquidatore avv. Anna Porcari, la quale coordinerà l'eventuale accesso con la comproprietaria ivi residente.

Per informazioni e dettagli contattare il Liquidatore alla PEC della Procedura: lc56.2025@pec-composizionecrisi.it.

Milano, 11 novembre 2026

Il Liquidatore

Avv. Anna Porcari