TRIBUNALE ORDINARIO DI MONZA

Sezione Tutele

* * * * *

Amministrazione di Sostegno

R.G. 4895/2025

GIUDICE TUTELARE: *Dott. Andrea Turconi*
AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO: *D.ssa Ivana Colangelo*

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SIVAG S.p.A., Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, (*d'ora in avanti denominata SIVAG, sede in Segrate -MI-, Via Milano 10, Tel. 02.58011847, E-mail: fallimenti-immobili@sivag.com*), ausiliaria alla vendita della presente procedura concorsuale,

AVVISA

che il Giudice Tutelare, Dott. Andrea Turconi, ha autorizzato con provvedimento del 16.04.2026, l'esecuzione dell'esperimento d'asta telematica asincrona, che si terrà sul sito preposto (*https://sivag.fallcoaste.it*), per la vendita del lotto immobiliare di pertinenza della Procedura come riportato in calce al presente avviso.

Il presente avviso di vendita è stato autorizzato dalla Procedura.

N° esperimento: 1°

Data-ora asta / Descrizione / Base asta / Percentuale cauzione / rilancio minimo: ***(vedere tabella riportata in calce)***

***ATTENZIONE*:** la base d'asta è il prezzo minimo accettato; **NON** viene considerata la possibilità di offerta al 75% del valore di base d'asta; **NON si applica la riduzione del 25% *ex* D.L. n. 83/2015.**

Condizioni della vendita: la vendita ha natura di vendita forzata ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e che verranno venduti come "*visti e piaciuti*", 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 (*anche temporale, es. diritti superficiari*) 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 ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 dei beni, né la vendita potrà essere revocata per alcun motivo.

Descrizione dei beni: gli immobili sono meglio descritti nella documentazione di analisi e di stima pubblicata in allegato, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio
La descrizione degli immobili riportata nella tabella in calce è valida salvo errori ed omissioni di trascrizione dei dati catastali. Ai fini della vendita e notarili in particolare, valgono SEMPRE ed IN QUALSIASI CASO gli estremi catastali e le descrizioni dei beni riportati nelle varie parti della perizia allegata, cui si fa ovviamente riferimento e rimando.
La Procedura non si farà carico in alcun modo della rimozione e/o conferimento in discarica di eventuali beni/materiali abbandonati all'interno o all'esterno degli immobili oggetto della vendita e che ivi si troveranno al momento del trasferimento.
Quindi, relativamente agli eventuali beni mobili/materiali abbandonati e/o macerie che dovessero ancora trovarsi all'interno o all'esterno degli immobili oggetto della vendita saranno considerati abbandonati e il relativo smaltimento/dismissione sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario

Versamento cauzione: la cauzione versata dovrà essere sempre calcolata -*nella percentuale indicata*- sul prezzo offerto.
Sono esclusi dal calcolo cauzionale i diritti d'asta e/o eventuale tassazione.

Esempio con cauzione al 10% del prezzo offerto:
-***prezzo offerto € 160.000,00***
-diritti d'asta 5,0%
-tassazione (vedere il capitolo successivamente dedicato)
cauzione € 16.000,00

La cauzione potrà essere versata ESCLUSIVAMENTE a mezzo bonifico bancario (*su c/c dedicato, sotto indicato*)
Per il versamento a mezzo bonifico bancario la causale da utilizzare sarà: *data asta + nome di fantasia (NIENTE ALTRO)*
Il bonifico cauzionale deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto sotto indicato e la conseguente generazione della nota contabile bancaria.
Il tutto prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.
La copia della contabile del versamento cauzione a mezzo bonifico bancario deve essere SEMPRE allegata all'offerta irrevocabile.
Il mancato accredito in tempo utile del bonifico cauzionale sul conto corrente sotto indicato è causa di nullità dell'offerta irrevocabile con conseguente inammissibilità all'asta.

NOTA BENE*:* NON saranno accettate cauzioni versate con diverse modalità (*es. assegni, contanti o carta di credito*).

Riferimenti per versamento cauzione / saldo / diritti d'asta (pagamento a SIVAG):
IBAN: IT78D0103020602000001439292
Istituto di credito: Monte dei Paschi di Siena, Via Cristei angolo Via Cellini, Segrate (MI)
Intestazione esatta c/c: SIVAG S.P.A. ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI MILANO

Reso cauzione: chi abbia depositato cauzione a mezzo bonifico bancario riceverà il reso della stessa ESCLUSIVAMENTE A MEZZO BONIFICO BANCARIO, previo invio di copia del bonifico cauzionale riportante TUTTE le seguenti coordinate:

a. *denominazione istituto di credito*
b. *filiale*
c. *intestazione completa del c/c*
d. *IBAN*

***ATTENZIONE*:**

I) il c/c indicato per la restituzione DEVE ovviamente corrispondere a quello utilizzato per il versamento
II) non sarà ritenuta sufficiente la semplice indicazione -*in fase di presentazione dell'offerta*- del solo IBAN per la restituzione della cauzione

In mancanza dell'invio di richiesta reso nei termini e con le modalità sopra richieste, SIVAG non sarà responsabile di eventuali ritardi nella restituzione della cauzione.
Ricevuta la richiesta nei termini e con le modalità sopra indicate la restituzione del deposito cauzionale avverrà entro 5 gg. lav.

Tutte le richieste di reso cauzione dovranno essere indirizzate quanto prima a mezzo mail su entrambi gli indirizzi sotto riportati:
artemisio@sivag.com / ***fallimenti-immobili@sivag.com***

Diritti d'asta (*vedere tabella sotto riportata*); i diritti d'asta, interamente a carico dell'aggiudicatario, saranno calcolati, come da esempio, con applicazione delle percentuali sotto riportate per scaglioni sul valore di aggiudicazione finale di ciascun lotto, oltre IVA di legge in vigore al momento dell'aggiudicazione.

valori base d'asta da €	a €	% diritti
0	20.000,00	9,00% +IVA **(*)**
20.000,01	50.000,00	8,00% +IVA
50.000,01	100.000,00	7,00% +IVA
100.000,01	150.000,00	6,00% +IVA
150.000,01	300.000,00	5,00% +IVA
300.000,01	500.000,00	3,30% +IVA
500.000,01	750.000,00	2,70% +IVA
750.000,01	1.000.000,00	2,10% +IVA

(*): valore minimo fatturabile € 500+IVA

ATTENZIONE: Il calcolo NON è assimilabile ad una tabella "a scaglioni" IRPEF.
Esempio NON basato sui valori di questa specifica vendita. :
immobile con base d'asta € 89.000 ed aggiudicazione ad € 135.000
-da zero a 100.000 euro diritti d'asta 7,00% pari ad € 7.000
-da 100.000,01 euro a 135.000 euro diritti d'asta 6,00% pari ad € 2.100
Totale diritti d'asta pari ad € 9.100

Termine di presentazione offerte/versamento cauzione: entro le ore 13.00 del giorno antecedente alla vendita (*o entro le ore 13,00 del venerdì precedente, qualora la gara si tenga nella giornata di lunedì; o entro le ore 13,00 del giorno lavorativo antecedente, qualora il termine d'offerta scada in giorno festivo)*.

Termine di pagamento del saldo e dei diritti d'asta: l'aggiudicatario, dalla comunicazione definitiva di aggiudicazione da parte di SIVAG (*che avverrà entro le 24 h. dal termine dell'asta)*, potrà saldare, entro e non oltre 120 gg.
Entro questi termini dovrà procedere al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, oltre a quanto sotto riportato (*"Altri oneri a carico dell'acquirente"*), detratto ovviamente l'ammontare della cauzione.

NOTA BENE:
-non si applica alcuna sospensiva feriale per i termini di pagamento
-l'aggiudicatario riceverà dal sistema "*Zucchetti/Fallcoaste"* comunicazione automatica di aggiudicazione con termini di pagamento non corrispondenti a quanto previsto. Si prega fin d'ora di non tenerne conto.

La vendita è comunque soggetta alle disposizioni contenute nel D.M.32/2015.

Indicazioni "di massima" sul regime fiscale della vendita *(*)*:

-vendita a privato (non soggetto IVA): imposta registro 2% (*agevolaz.1^ casa*), 9% in tutti gli altri casi, imposte ipotecaria e catastale fisse, tassa archivio in misura proporzionale

-vendita a soggetti IVA (imprese e professionisti): imposta registro 9%, imposte ipotecaria e catastale fisse, tassa archivio in misura proporzionale

***(*):** fatte salve le necessarie verifiche fiscali da parte del Notaio rogante*

Altri oneri a carico dell'acquirente:

- *tassazione di legge come sopra indicato alla voce "Indicazioni sul regime fiscale della vendita"*
- *diritti d'asta + IVA di competenza SIVAG (sopra indicati)*
- *oneri notarili, cancellazioni, trascrizioni, volturazioni*
- *eventuale atto di mutuo*

INFORMAZIONI: in caso di aggiudicazione, il trasferimento della proprietà avverrà esclusivamente con atto notarile. La scelta del notaio, su piazza di Milano, è sempre prerogativa della Procedura.
La data dell'atto verrà concordata a seguito del versamento del saldo prezzo e della relativa tassazione di legge ed, in base alle disponibilità del Notaio e dell'Amministratore di sostegno, sarà poi comunicata all'aggiudicatario dallo studio notarile incaricato.
In caso di acquisto con mutuo bancario il notaio che redigerà l'atto di trasferimento della proprietà dalla Procedura all'aggiudicatario, avrà automaticamente anche l'incarico di redigere l'atto di mutuo per conto dell'istituto di credito mutuante.

Sempre in caso di mutuo il saldo ed il rogito dovranno necessariamente coincidere (*"contestualità degli atti*"); si prega quindi segnalare, **entro e non oltre 15gg. dalla comunicazione di aggiudicazione**, l'intenzione di procedere a saldo con mutuo in quanto lo studio notarile e l'Istituto di credito dovranno essere messi in contatto per definire quanto da inserire nell'atto di mutuo.

Saranno a carico della Procedura l'eventuale cancellazione delle ipoteche, e/o di ogni altro gravame o formalità pregiudizievole.

La vendita prevede, in particolare, le seguenti condizioni:

- *gli immobili sono venduti come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto in cui versano, con tutti i relativi oneri, diritti ed obblighi di legge;*
- *la vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi di fabbricazione o mancanza di qualità, ragione per cui l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità degli immobili venduti, non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.*

Tipologia della vendita: l'esperimento d'asta prevede la presentazione delle offerte esclusivamente con modalità asincrona telematica sul sito preposto (*https://sivag.fallcoaste.it*).

Presentazione offerte

L'offerta depositata si riterrà a tutti gli effetti "irrevocabile".
Con la presentazione della stessa, gli offerenti dichiarano implicitamente di aver letto e compreso la documentazione descrittiva di analisi e di stima pubblicata in allegato e che deve essere consultata dall'offerente in tutte le sue parti, ed ai quali documenti tutti si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne le caratteristiche interne ed esterne, l'esatta ubicazione, l'individuazione catastale, i titoli di provenienza, la conformità urbanistica e catastale, lo stato di possesso nonché per la presenza di difformità e l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
Gli offerenti dichiarano altresì di accettare le condizioni di cui al presente bando.

Per le modalità di presentazione dell'offerta telematica, SIVAG si avvale della piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO con accesso sul portale https://sivag.fallcoaste.it.

La trasmissione telematica dell'offerta avviene come segue:
- L'offerta potrà essere depositata fin dall'apertura della vendita. Il termine di presentazione è quello delle ore 13.00 del giorno precedente vendita (*o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì*);
- Per il deposito dell'offerta dovrà essere eseguita una nuova registrazione utente (*link https://sivag.fallcoaste.it/nuova-registrazione.html*)
- L'offerta si presenta sul portale del gestore della vendita telematica (*attualmente https://sivag.fallcoaste.it*); dovranno essere compilati i campi obbligatori richiesti, ed allegata la documentazione richiesta, compresi i dati identificativi del bonifico bancario (*completo di CRO/TRN*) relativo al versamento della cauzione nella percentuale indicata nella tabella in calce al presente documento.

Svolgimento della gara
Dopo le 14,30 del giorno dell'asta avviene l'abilitazione delle offerte pervenute, che (*ove corrette ed ovviamente complete di cauzione regolarmente versata nei termini previsti*) saranno visibili "*lato utente"* sul portale (*https://sivag.fallcoaste.it*).
Gli offerenti, con offerta ammessa, vengono quindi autorizzati alla gara sul portale ZUCCHETTI/FALLCO. Trattandosi di offerta irrevocabile, la mancata presenza non comporterà l'esclusione dalla gara, ma, l'offerente verrà comunque abilitato. Gli offerenti, con offerta non ammessa, non vengono autorizzati alla gara sul portale ZUCCHETTI/FALLCO, del che viene inserita apposita motivazione nel campo dedicato.

Agli offerenti telematici abilitati, ZUCCHETTI/FALLCO invia all'indirizzo di posta elettronica indicato dall'offerente l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali

Le cause di esclusione delle offerte sono quelle individuate dalla prassi giudiziaria, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo:
- *offerta presentata oltre il termine;*
- *offerta inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;*
- *mancato o insufficiente versamento della cauzione;*
- *cauzione versata con modalità differenti da quelle ammesse.*
- *cauzione pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione dell'offerta*

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta ricevuta.
Se, tra i partecipanti, nessuno proponesse un rilancio, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più alta.
Se tutte o più offerte risultano di eguale importo, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite.

Il valore dei rilanci non potrà essere inferiore a quelli indicati nella tabella pubblicata a fine documento.
Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Per tutto quanto non specificato si rinvia alle modalità tecniche stabilite dal proprietario del portale di primo livello ZUCCHETTI/FALLCOASTE.

PROLUNGAMENTO ASTA 1 MINUTO: *nel caso di offerte pervenute negli ultimi 60 secondi precedenti la scadenza dell'asta, il termine dell'asta sarà prorogato aggiungendo 1 minuto al termine rimasto per la vendita. Questo succederà poi ad ogni offerta pervenuta successivamente ed entro il minuto successivo.*

Presentazione offerta irrevocabile "per persona da nominare"
È prevista la possibilità di presentazione offerta irrevocabile da parte di un procuratore legale "*per persona da nominare"*.
Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare (*a mezzo PEC a SIVAG - fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it*) nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha presentato offerta irrevocabile, depositando il mandato e trasmettendo i documenti d'identità dell'aggiudicatario per cui ha presentato offerta (*persona fisica: C.I.+C.FISC. fronte/retro; soggetto IVA: C.I.+C.FISC. fronte/retro legale rappresentante, visura camerale*).
In mancanza di detta comunicazione completa della documentazione necessaria, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo del procuratore (*art.583 C.P.C.*)

Presentazione offerta con procura notarile speciale
E' prevista la possibilità di presentazione offerta da parte di un soggetto terzo "*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, sia esso persona fisica o giuridica (*art.579 C.P.C.*).
Andranno allegati documenti (*C.I.+C.Fisc.*) sia del presentatore, sia dell'offerente.

***NOTA BENE*:** l'offerta depositata si riterrà a tutti gli effetti "irrevocabile".
Con la presentazione della stessa, gli offerenti dichiarano implicitamente di aver letto, compreso ed approvato sia il presente bando che la documentazione descrittiva di analisi e di stima pubblicata in allegato, che deve essere consultata dall'offerente in tutte le sue parti, ed ai quali documenti tutti si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne le caratteristiche interne ed esterne, l'esatta ubicazione, l'individuazione catastale.
Gli offerenti dichiarano altresì di accettare le condizioni di cui al presente bando.
Chi presenterà offerta telematica potrà partecipare alla vendita ESCLUSIVAMENTE da remoto (*casa/ufficio*) e MAI in sala aste.
Rammentiamo che in ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Quindi in caso di aggiudicazione l'offerente, poi aggiudicatario diverrà proprietario e rogitante all'atto di trasferimento redatto dal Notaio incaricato dalla Procedura.
Al termine dell'asta l'aggiudicazione sarà definitiva.

Modalità richiesta visione: le visioni possono essere richieste:
-via PVP, cliccando sul pulsante "Prenota visita" per essere poi reindirizzato sul Portale Ministeriale;
-direttamente via mail all'indirizzo di posta elettronica SIVAG fallimenti-immobili@sivag.com.
Ci si riserva, comunque, di comunicare ogni variazione inerente la vendita, il turno di visione, nonché le misure per il distanziamento sociale in base ad eventuali nuovi e successivi provvedimenti delle Autorità.

Per ulteriori informazioni e/o richiesta visione immobili rivolgersi in orario d'ufficio (*lun.-ven. dalle 09,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00*) a:

SIVAG
Ufficio Vendite Fallimentari
Tel. 02.58011847
E-mail: fallimenti-immobili@sivag.com

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare per quanto non espressamente indicato in precedenza si evidenzia tra l'altro, che "*in caso di inadempimento del pagamento del prezzo, il Giudice Tutelare dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario ed ordinerà l'incameramento della cauzione; l'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 C.P.C. - inadempienza dell'aggiudicatario). La Procedura infine si riserva di procedere civilmente e penalmente ove previsto (art. 353 C.P. – turbata libertà degli incanti)".*

TABELLA IMMOBILI

Data/ora asta	Lotto	Descrizione	Base asta esperim.	% Cauzione (SU PREZZO OFFERTO)	Rilancio minimo
17.12.2026 h.15-16	1	***Cinisello Balsamo*** ***Largo Milano 18*** ***Appartamento con solaio*** Fg.51, mapp.103, sub.20, cat.A3, cl.3, P4/P7, cons.5 vani, sup. cat. 86mq (*83mq escluse aree scoperte*), r.c. € 322,79 ***IMMOBILE LIBERO AI FINI DELLA PROCEDURA***	**160.000,00**	10%	5.000,00