

MOD. DECRETO VENDITA GIUDICE- NUOVO RITO - Parte Prima - Aggiornamento 07.03.2016

**Fallimento N. 259/2016
TRIBUNALE DI MILANO
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Il Giudice Delegato

del Fallimento IMPRESA BINDA E C. S.p.A. Costruzioni Edili Stradali Idrauliche

Vista l'istanza con cui il Collegio dei Curatori chiede procedersi al secondo esperimento di vendita a prezzo ribassato dei lotti rimasti invenduti, secondo le indicazioni del programma di liquidazione depositato e le modalità di cui all'art. 107 L.F.;

ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie una vendita secondo modalità competitive ma dinanzi al Giudice Delegato, come richiesto dalla curatela in correlazione con le peculiarità della fattispecie descritte nel ricorso,

Visto l'art. 107 e segg. l.f.,

FISSA

la **vendita** delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO n. 1:

Area di sviluppo residenziale in Milano quartiere Quinto Romano, Via Caldera, identificate con i seguenti dati catastali:

Fg 329 part. 477 – oggetto di sviluppo residenziale

Fg 329 part. 475 – oggetto di sviluppo residenziale

Fg 329 part. 115 – oggetto di sviluppo residenziale

Fg 329 part. 277 – oggetto di sviluppo residenziale

Fg 329 part. 313 – oggetto di cessione al comune di Milano

Fg 329 part. 476 – oggetto di cessione al comune di Milano

Fg 329 part. 243 – oggetto di cessione al comune di Milano

Fg 329 part. 312 – oggetto di cessione al comune di Milano

Fg 329 part. 459 – oggetto di cessione al comune di Milano

Fg 329 part. 460 – oggetto di cessione al comune di Milano

Fg 330 part. 65 – oggetto di cessione al comune di Milano

Fg 330 part. 37 – oggetto di cessione al comune di Milano

Valore di perizia e del primo esperimento di vendita € 373.540,00.

Il prezzo offerto per tale lotto non può essere inferiore ad € 290.000,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad € 5.000,00



MOD. DECRETO VENDITA GIUDICE- NUOVO RITO - Parte Prima - Aggiornamento 07.03.2016

LOTTO n. 2:

Aree in perequazione in Milano quartiere Quinto Romano, Via Caldera - c.a mq 9.000 identificate con i seguenti dati catastali:

Fg 329 part. 308 - Fg 329 part. 307 - Fg 329 part. 469 (ex 305) - Fg 329 part. 467 (ex 145) - Fg 329 part. 474 - Fg 329 part. 489 - Fg 329 part. 490

Valore di perizia e del primo esperimento di vendita €. 636.090,00

Il prezzo offerto per tale lotto non può essere inferiore ad €. 480.000,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad €. 5.000,00

LOTTO n. 3:

Aree in perequazione in Milano quartiere Quinto Romano, Via Caldera - ca. mq 16.000 identificate con i seguenti dati catastali:

Fg 329 part. 483 - Fg 329 part. 283 - Fg 329 part. 284 - Fg 329 part. 481 - Fg 329 part. 485 - Fg 329 part. 359 - Fg 329 part. 462 - Fg 329 part. 458 - Fg 329 part. 328 - Fg 329 part. 361 - Fg 329 part. 335 - Fg 329 part. 363 - Fg 329 part. 332 - Fg 329 part. 175 - Fg 329 part. 479 - Fg 329 part. 174 - Fg 329 part. 420 - Fg 329 part. 487 - Fg 330 part. 1 - Fg 330 part. 77 - Fg 330 part. 53 - Fg 330 part. 54 - Fg 330 part. 55 - Fg 330 part. 80 - Fg 330 part. 57 - Fg 330 part. 60

Valore di perizia e del primo esperimento di vendita, ridotto in funzione dei presunti costi della bonifica, €. 872.000,00.

Il prezzo offerto per tale lotto non può essere inferiore ad €. 660.000,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad €.5.000,00.

Fissa **alle h. 12,30** del giorno 22 gennaio 2018 l'udienza avanti a sé (Palazzo di Giustizia, lato Via Manara, secondo piano, Sezione Fallimentare, stanza del Giudice Delegato) per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

N.B.: le condizioni generali della vendita e le modalità di svolgimento del procedimento sono indicate nelle CONDIZIONI GENERALI UNIFORMI DI VENDITA allegate al presente provvedimento.



MOD. DECRETO VENDITA GIUDICE- NUOVO RITO - Parte Prima - Aggiornamento 07.03.2016

AVVISA

tutti gli interessati all'acquisto che possono visitare gli immobili posti in vendita telefonando alla curatela inviando richiesta, alternativamente, a mezzo fax al n. 02 76028037, alla pec f259.2016milano@pecfallimenti.it o alla mail info@viafreguglia2.com;

la curatela provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare gli immobili all'interessato entro dieci giorni dalla richiesta;

le visite agli immobili saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

AVVISA

Che gli immobili di cui ai lotti precedenti sono liberi.

AVVISA

che i beni posti in vendita sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto Arch. Rosella De Gaudenzi del 28.3.2017 e 3.8.2017, nei suoi allegati e nel certificato notarile redatto dal Notaio Paola Avondola, documenti che devono essere previamente esaminati dagli offerenti ed ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica .

Le condizioni della vendita, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate dalle condizioni generali uniformi di vendita competitiva allegate ogni volta dalla curatela all'avviso di vendita.

Milano, 3 ottobre 2017

Il Giudice

Dott.ssa Amina Simonetti



CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura.
- 2) L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura e spese della procedura fallimentare** unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.
- 3) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DATA DAL GIUDICE O NELL'AVVISO DI VENDITA PRIMA PARTE DEL CURATORE PER GLI ESPERIMENTI SUCCESSIVI.
- 4) Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**.
- 5) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente).
- 6) 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 di:

mesi 3 mesi 6 mesi 9 mesi 12

dalla scadenza del termine massimo originario, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari, rispettivamente, al **2 %** , al **4 %** , al **6 %** e all' **8 %** del prezzo di aggiudicazione (**N.B. : nel caso in cui nessuna delle caselle di cui sopra sia stata sbarrata, l'aggiudicatario potrà scegliere una qualsiasi delle quattro possibilità di proroga suindicate**).

- 7) L'immobile, salvo il caso (che, se sussistente, risulta già indicato nella autorizzazione alla vendita del giudice) in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario nelle forme previste dagli artt. 605 e segg. c.p.c., provvedendo il Curatore, **entro il termine massimo di trenta giorni dal deposito della autorizzazione alla vendita**, eventualmente anche con l'ausilio di un legale, alla notifica dell'atto di precetto e quindi a tutti i successivi adempimenti fino all'effettiva liberazione del bene.
- 8) Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, essendo il fallimento una procedura esecutiva coattiva, con **decreto del Giudice Delegato** a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, e il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura e spese della procedura fallimentare**.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

- 9) Il Curatore: assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la **possibilità di visitare** l'immobile in vendita, **entro 10 giorni**



dalla relativa richiesta telefonica o a mezzo fax o posta elettronica. Il Curatore programma le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

11) Gli interessati devono depositare la **cauzione** e formulare l'**offerta di acquisto**, che **deve essere dichiarata IRREVOCABILE**, con le seguenti modalità:

11.A: l'offerente deve versare una **cauzione** d'importo pari **ad un decimo del prezzo offerto** mediante **bonifico sul conto bancario** intestato a: **TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE FALLIMENTARE presso BNL, Palazzo di Giustizia di Milano (IBAN: IT77 F 01005 01773 00000 00000 19)**, indicando nella **causale** il **nome del fallimento** e la **data fissata per l'esame delle offerte**, come risultanti dalla prima parte della presente ordinanza, e il **numero del lotto** se sono posti in vendita più lotti (ad es.: *FALL. Bianchi S.r.l. - 15/11/2017 - Lotto n.2*). ;

11.B: se risultano posti in vendita più beni di **eguale tipologia** (ad esempi, più box; più cantine; più appartamenti di tipologia simile) l'interessato potrà presentare **un'unica offerta** valida per più lotti, con dichiarazione in calce di volerne acquistare uno solo, versando una sola cauzione calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di **maggior valore**, ma in tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti fa automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri; 11.C: entro **le h. 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì)**, l'offerente deve consegnare presso lo studio del curatore in busta chiusa anonima con indicazione di uno pseudonimo **i seguenti documenti:**

I) **copia della contabile** o della **comunicazione bancaria** relativa al bonifico effettuato;

II) dichiarazione di offerta di acquisto contenente:

a) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**

c) **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;

d) **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita per il primo esperimento e nell'avviso di vendita nel secondo ;

e) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120), salva in ogni caso l'eventuale possibilità di proroga nei limiti previsti al punto 6);

III) **fotocopia di un documento d'identità dell'offerente**, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: **copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta** in rappresentanza della



società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante,

copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

IV) **dichiarazione, in duplice copia**, relativa alla **restituzione mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico di euro 1,50 per la stessa BNL e di euro 2,00 per altre Banche verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito nuovo modulo disponibile sul sito www.tribunale.milano.it o richiederlo al Curatore.

12) il curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara;

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

13) Il giorno e l'ora della gara avanti il Giudice Delegato il curatore si recherà presso l'ufficio del giudice delegato con le buste da egli custodite per la consegna e l'apertura delle stesse davanti al giudice e al cancelliere;

14) Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nella prima parte dell'ordinanza; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto

15) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Giudice **disporrà l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il Giudice, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta.

16) Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso**.

17) L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.

18) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un **procuratore** munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

19) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara. Il curatore dovrà depositare al giudice delegato entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene, la richiesta di emissione del mandato per la esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente col modulo di cui al punto 11, IV°;

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

20) Il **saldo prezzo** dovrà essere versato **entro il termine di cui ai punti 5) e/o 6)** mediante

bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal

so Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 2f4f29



Curatore a mezzo raccomandata. In caso di mancato versamento nel 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**.

21) Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri fiscali**. L'importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare a mezzo raccomandata o 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**, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione.

22) Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate (a seguito della **sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo** contenente **l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado** - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e **la delega** - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE FALLIMENTARE – FALLIMENTO (seguito dal nome del fallimento)**. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Curatore, nel predisporre la bozza del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice Delegato, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

23) La pubblicità dovrà essere effettuata, salvi i successivi punti 24) – 28) sui seguenti canali pubblicitari: 1. a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c., sui almeno 1 dei seguenti siti:

- a. www.astegiudiziarie.it
- b. www.asteannunci.it
- c. www.asteimmobili.it

nonché su almeno 1 dei seguenti siti:





5

d. www.trovoaste.it

e. www.entitribunali.kataweb.it

f. www.astetribunali24.it

2. sul quotidiano “Corriere della Sera – Edizione Regionale Lombarda” (*);

3. sul quotidiano “La Repubblica – Edizione Regionale Lombarda” (*);

(*) solo per Immobili di Valore Intermedio e di Pregio

Milano, 3 ottobre 2017

Il Giudice Delegato

Amina Simonetti

