

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 precezzo 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. 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 similare) 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), salvo in ogni caso l'eventuale possibilità di proroga nei limiti previsti al punto 6);

III) **photocopia 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, photocopia 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 il curatore provvederà a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il suo studio ovvero, ove si tratti di gara disposta davanti al giudice, si recherà presso l'ufficio del giudice 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** dinanzi al curatore 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 autorizzazione alla vendita e riportata nell'avviso di vendita emesso dal curatore; 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 curatore pronuncerà **l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il curatore aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta** in base alle risultanze telematiche acquisite.

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

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:

- 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 Precio

L'annuncio (espresso in caratteri da inserire nelle pagine successive) prevede le seguenti fasce di prezzo (**valore della perizia**):

Tipologia Immobile	Tipologia trafiletto	Importo
Basso e Medio Valore < 100.000 €	Pubblicazione sui siti con ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione	€ 195,00 + IVA
Valore Intermedio > 100.000 € e < 300.000 €	Pubblicazione sui siti con ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione Pubblicazione su quotidiani max 350 caratteri (**)	€ 370,00 + IVA
Immobili di Precio > 300.000 €	Pubblicazione sui siti con ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione Pubblicazione su quotidiani max 650 caratteri <u>Con anche eventuale foto sui quotidiani</u>	€ 470,00 + IVA € 590,00 + IVA
Per pubblicità su edizioni nazionali, Il Sole24Ore, riviste specializzate o per trafiletti con un numero di caratteri superiori a n. 350 o n. 650 (in funzione della categoria di appartenenza dell'immobile)		a preventivo

24) è altresì autorizzabile su preventivo l'ulteriore pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue;

25) qualora il valore stimato dell'immobile sia superiore ad euro 600.000,00 è autorizzata, se richiesta dal curatore, la ulteriore pubblicazione di annuncio anche sulle pagine nazionali de “Il Sole 24 Ore” destinate alle vendite della Sezione fallimentare del Tribunale di Milano, almeno TRENTA giorni prima dell'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte;

26) se il bene è sito in una provincia diversa da quella di Milano, ma compresa nel distretto della Corte d'Appello di Milano, è autorizzata l'ulteriore pubblicazione dell'annuncio sulle pagine del quotidiano locale destinate alle vendite dei tribunali del distretto della Corte d'Appello di Milano;

27) se il bene è sito in una provincia non compresa nel distretto della Corte d'Appello di Milano, può essere autorizzata l'ulteriore pubblicazione dell'annuncio su un quotidiano o periodico locale, previa raccolta di preventivo e autorizzazione da richiedere unitamente all'ordinanza al giudice;

28) nel caso di vendite di immobili residenziali la pubblicità dovrà essere anche svolta sui siti www.immobiliare.it e www.casa.it

29) la pubblicità dovrà essere effettuata sui siti e sui quotidiani almeno TRENTA giorni prima del termine per il deposito delle offerte, tramite pubblicazione di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie, la quale deve contenere i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con

NUOVO RITO. CONDIZIONI GENERALI VENDITA CURATORE Agg. del 18.07.2017

indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione "libero" se occupato dal fallito o da terzo non munito di titolo opponibile alla procedura, **indicazione del titolo e della sua scadenza se occupato da terzo in forza di titolo opponibile**, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, **nome e recapito telefonico del Curatore fallimentare, e nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile**;

30) Copia della autorizzazione alla vendita , degli avvisi di vendita e delle condizioni generali di vendita deve essere **notificata dal Curatore**, entro il termine di **giorni trenta dall'autorizzazione alla vendita o dal secondo avviso di vendita**: ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod.civ.; ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis cod.civ.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

31) Nel caso di **fallimento privo di fondi**, il giudice disporrà, previa istanza del curatore fallimentare contenuta nella richiesta di autorizzazione alla vendita (alla quale dovrà essere allegata l'elencazione analitica dei mezzi di pubblicità previsti con i relativi costi), l'anticipazione delle spese di pubblicità da parte dell'Erario ai sensi dell'art. 146 del T.U. in materia di spese di giustizia.

Milano, 15 / 11 /2017

Il curatore,(in conformità alle condizioni generali prestabilite per le vendite competitive).

