

## CONDIZIONI GENERALI VENDITA INNANZI AL CURATORE

### 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 persone, nonché 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 perizia di stima, via via ridotta del 10% in relazione a ciascun esperimento di vendita. L'offerta di vendita non potrà pertanto essere inferiore al prezzo base indicato nella perizia di stima.
- 4) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
- 5) Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.
- 6) All'atto del pagamento del saldo prezzo, risultando l'immobile già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso. A seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108, 1°co. I.f., la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, il cui compenso del notaio resta a carico della procedura; l'atto sarà trascritto a spese dell'aggiudicatario nei registri immobiliari a cura del notaio rogante unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, 2°co. I.f..

### VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

- 7) Il Curatore assicura a tutti gli interessati l'acquisto la possibilità di visitare l'immobile in vendita entro 10 giorni dalla relativa richiesta telefonica o a mezzo mail/fax. Le visite avverranno in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto, tramite il coadiutore nominato **sig.ra Carmen Marrazzo c/o Sogni Immobiliari srl - Real Estate Agency di Porto Cervo**.

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

- 8) Gli interessati devono depositare la cauzione e formulare l'offerta di acquisto, che deve essere di dichiarata **IRREVOCABILE**, con le seguenti modalità:
  - 8.A: l'offerente deve versare una cauzione d'importo pari ad un decimo del prezzo offerto (come determinato ai sensi del superiore punto 3) mediante bonifico sul conto bancario intestato alla procedura: **FALLIMENTO n. 1093/16 EDILVER SRL** presso **BPS Banca Popolare di Sondrio, Ag. 14 Palazzo di Giustizia, Milano, via Colonnella 5 (IBAN: IT64N0569601613000011710X63)**, indicando nella causale il nome del fallimento e la data fissata per l'esame delle offerte, come risultanti dall'avviso di vendita, e il numero del lotto;
  - 8.B: 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 e del giorno della gara i seguenti documenti:
    - I) copia della contabile o della comunicazione bancaria relativa al bonifico effettuato, con indicazione del CRO;
    - 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 di verso 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 e cognome 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 nell'autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita;

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 si intenderà di giorni 120);

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 verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito modulo richiedendolo al Curatore o disponibile sul sito [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it).

9) Il Curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste segnerà su ciascuna data e ora di ricezione firmando, poi le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara;

#### **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI**

10) 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;

11) 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 nell'avviso di vendita emesso dal Curatore; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

12) 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 di cui al punto 9.

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

14) L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 l.f.

15) 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**

16) 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 8.B, par.IV);

#### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA**

17) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di cui al punto 5) mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento, alle coordinate di cui sopra e che saranno nuovamente comunicate dal Curatore a mezzo PEC/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.

18) 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 PEC/raccomandata. 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.

19) 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 n. 1093/2016 EDILVER srl**.

Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, 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 in oggetto del presente atto è avvenuto mediante l'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 legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto 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**

20) La pubblicità verrà effettuata tramite SIVAG spa sui seguenti canali pubblicitari e con le seguenti modalità:

- sul sito internet [www.sivag.com](http://www.sivag.com);
- sul sito nazionale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- apposita cartellonistica pubblicitaria "VENDESI" o simili;
- sull'edizione regionale o nazionale di un quotidiano con diffusione cartacea a livello nazionale, sul quotidiano nazionale *IlSole24ore* e su quotidiani o periodici locali (Sardegna), nonché su uno dei maggiori free press di un annuncio contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per le ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

21) La pubblicità verrà effettuata sui siti e sui quotidiani almeno QUARANTACINQUE giorni prima del termine per il deposito delle offerte, tramite pubblicazione di una copia dell'avviso di vendita il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con 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.

Milano, 14/05/2018