

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione 2[^] Fallimenti

Fallimento Sviluppi Immobiliari Commerciali S.r.l. in Liq.ne

N.: 823/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Alida Paluchowski

Curatore Fallimentare: Dott. Enrico Tamborini

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Lo scrivente Curatore Fallimentare dott. Enrico Tamborini, con studio in Milano, Galleria San Babila, 4/c:

- vista la sentenza n. 823 resa in data 29 settembre 2016 e depositata in data 30 settembre 2016, con la quale il Tribunale di Milano ha dichiarato il fallimento della società Sviluppi Immobiliari Commerciali S.r.l. in Liq.ne;
- vista l'autorizzazione e approvazione del Programma di Liquidazione della Procedura ex art. 104 ter L.F. resa dal Giudice Delegato Dott.ssa Alida Paluchowski in data 16 luglio 2018 (anche ai sensi dell'art. 41, comma 4, L.F.) e, dunque, l'autorizzazione alla vendita del complesso immobiliare di proprietà di Sviluppi Immobiliari Commerciali S.r.l. in liq.ne, con gara telematica "mista", da disporsi mediante l'utilizzo della piattaforma Fallcoaste;
- visti gli artt. 107 e ss. L.F.

AVVISA

che si terrà presso lo studio del Curatore dott. Enrico Tamborini in Milano, Galleria San Babila 4/c, il giorno **18 dicembre 2018, ore 10:00** la vendita con modalità telematica sincrona "mista" del complesso immobiliare di proprietà di Sviluppi Immobiliari Commerciali S.r.l. in liq.ne, così descritto:

LOTTO UNICO costituito da:

1) **COMPLESSO IMMOBILIARE IN PAVIA** (c.d. Area ex Necchi):

- In Comune di Pavia, Via Francesco Rismondo n.4

Complesso immobiliare costituito da fabbricato ed annessa area di pertinenza, per una superficie catastale complessiva, tra coperta e scoperta, di mq. 12.139, confinante con mappali 449 su più lati, 1781 e 405.

Il suddetto complesso immobiliare risulta censito:

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Pavia, sezione urbana B, al foglio 12, mappali 280, 281 e 469 graffiati, Via Francesco Rismondo;
- nel Catasto Terreni del Comune di Pavia al foglio 12 come segue:
 - mappale 110, ente urbano, are 41.61;
 - mappale 450, ente urbano, are 79.78.

- In Comune di Pavia, Viale della Repubblica n. 10

Complesso immobiliare costituito da vari fabbricati industriali ed annesse aree di pertinenza, il tutto confinante in un sol corpo con mappali 90, 395, 401 e 1655.

Il suddetto complesso immobiliare risulta censito:

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Pavia, sezione urbana B, al foglio 12, mappali:
 - 420, 457, 458, 1651, 1654 e 1656 graffiati, Viale della Repubblica n. 10, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale euro 128.651,88;
 - 292, 293, 294, 295, 434, 480, 481 e 482 graffiati, Viale della Repubblica n. 10, zona censuaria 1;
- nel Catasto Terreni del Comune di Pavia al foglio 12 come segue:
 - mappale 1651, ente urbano, ha. 3.35.16;
 - mappale 1654, ente urbano, ha. 1.58.03;
 - mappale 1656, ente urbano, are 9.17;
 - mappale 339, ente urbano, are 33.48;
 - mappale 282, ente urbano, are 5.70;
 - mappale 1515, ente urbano, are 5.45;
 - mappale 281, ente urbano, are 1.84.

- In Comune di Pavia, Via Francesco Rismondo n. 78

Complesso immobiliare costituito da vari fabbricati industriali diroccati ed annessa area di pertinenza, il tutto confinante in un sol corpo con mappali 450, 407, 398, 400, 406, 396, 403, 339, 340 e 404.

Il suddetto complesso immobiliare risulta censito:

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Pavia, sezione urbana B, al foglio 12, mappali:
 - 103, 104, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 370, 419, 421 e 455 graffiati, Via Francesco Rismondo n. 78, Piano T, zona censuaria 1;
- nel Catasto Terreni del Comune di Pavia al foglio 12 come segue:
 - mappale 90, ente urbano, are 16.26;
 - mappale 104, ente urbano, are 10.65;
 - mappale 196, ente urbano, are 47.17;

- mappale 279, ente urbano, are 3.18;
- mappale 280, ente urbano, are 1.79;
- mappale 284, ente urbano, are 2.03,
- mappale 395, ente urbano, ha. 2.05.28,
- mappale 397, ente urbano, ca. 50;
- mappale 399, ca. 28, R.D. euro 0,07, R.A. euro 0,09;
- mappale 401, ente urbano, ha. 1.19.70;
- mappale 405, ente urbano, are 50.27.

2) **COMPLESSO IMMOBILIARE IN MODENA** (c.d. Area *ex* Corno):

- appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 5.128 (cinquemilacentoventotto), confinante con mappali 147 su più lati e 149 su più lati;
- appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 5.125 (cinquemilacentoventicinque), confinante con mappali 155, 158, 159, 163, 161 e 156.

I suddetti appezzamenti di terreno risultano censiti nel Catasto Terreni del Comune di Modena al foglio 93 come segue:

- mappale 146, ente urbano are 51.28;

(l'appezzamento di terreno di cui al precedente numero 1);

- mappale 157, ente urbano, are 29.76;
- mappale 160, ente urbano, are 2.97;
- mappale 162, ente urbano, are 18.52;

(l'appezzamento di terreno di cui al precedente numero 2).

3) **COMPLESSO IMMOBILIARE IN BORGO SAN GIOVANNI (LO):**

- appezzamento di terreno, con sovrastante capannone ad uso industriale, della superficie catastale di mq. 49.151 (quarantanovemilacentocinquantuno), confinante con mappali 156, 115, 129, 113, 134, 135 e Roggia Barbavara.

Il suddetto immobile risulta censito:

- nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 8 come segue:

- mappale 85, ente urbano are 7.00;
- mappale 102, are 52.65, R.D. euro 49,76, R.A. euro 53,02;
- mappale 105, are 82.52, R.D. euro 77,99, R.A. euro 83,11;
- mappale 52, ha. 3.48.99, R.D. euro 329,84, R.A. euro 351,46.

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 8, mappale 85, Via Gay n. 1, P. T, categoria D/7, rendita catastale euro 2.338,00.

- appezzamento di terreno, con sovrastanti due fabbricati, il tutto confinante in un sol corpo con mappali 245, 68, 85, 182, 2 e 65.

Il suddetto immobile risulta censito:

- nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9 come segue:
 - mappale 90, ente urbano, are 1.35;
 - mappale 91, ente urbano, are 13.30;
 - mappale 178, are 17.30, R.D. euro 15,90, R.A. euro 17,42;
 - mappale 181, are 17.40, R.D. euro 16,00, R.A. euro 17,52;
 - mappale 220, ca. 34,
 - mappale 232, are 20.50, R.D. euro 18,85, R.A. euro 20,65;
 - mappale 233, are 10.00, R.D. euro 9,19, R.A. euro 10,07;
 - mappale 234, are 29.20, R.D. euro 26,84, R.A. euro 29,41;
 - mappale 235, are 14.50, R.D. euro 13,33, R.A. euro 14,60,
 - mappale 248, ente urbano, are 53.47,
 - mappale 69, are 6.70, R.D. euro 6,16, R.A. euro 6,75;
 - mappale 70, are 17.40, R.D. euro 16,00, R.A. euro 17,52;
 - mappale 106, are 1.30, R.D. euro 1,20, R.A. euro 1,31;
 - mappale 246, ente urbano, are 2.05;
 - mappale 247, ente urbano, ca. 64;
- nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9, mappali 90 e 91 graffiati, Via Gay n. 1, P. T.
- appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 12.160 (dodicimilcento-sessanta), confinante con mappali 70, 11, 12 e 21.

Il suddetto immobile risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9 come segue:

- mappale 177, ha. 1.19.11, R.D. euro 109,50, R.A. euro 119,95;
- mappale 245, are 2.49, R.D. euro 2,29, R.A. euro 2,51;
- appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 43.593 (quarantatremila-cinquecentonovantatre), confinante con mappale 52 del foglio 8 e mappali 21, 218, 207 e 168 del foglio 9.

Il suddetto immobile risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9 come segue:

- mappale 208, are 4.50, R.D. euro 0,93, R.A. euro 0,14;
- mappale 219, ha. 1.77.00, R.D. euro 167,29, R.A. euro 178,26;
- mappale 249, ha. 2.54.43, R.D. euro 240,47, R.A. euro 256,23.

* * *

Il prezzo base sarà costituito dal valore di perizia, pari ad € 6.350.000,00 (euro seimilionitrecentocinquantamila,00), e le offerte in aumento non dovranno essere inferiori ad € 50.000,00 (euro cinquantamila,00).

Non saranno ritenute ammissibili offerte di importo inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato.

Per una migliore individuazione delle unità immobiliari e delle loro caratteristiche, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso e la regolarità edilizia/urbanistica, si rinvia alla perizia di stima predisposta dall'arch. Fabio Colmano, reperibile sul Portale Nazionale delle Vendite Telematiche, <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Le offerte di acquisto possono essere presentate:

- **TELEMATICAMENTE** (“offerente telematico”), tramite il portale www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito, e versamento in anticipo della cauzione e del bollo (cd. digitale, da pagarsi su <http://pst.giustizia.it/PST/>; per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo info@fallco.it – tel. 0444), ovvero:
- **SU SUPPORTO ANALOGICO** (“offerente tradizionale”),

in ogni caso, esse dovranno essere inoltrate in via telematica o consegnate presso lo studio del Curatore, dott. Enrico Tamborini, Galleria San Babila 4/c, **entro le ore 13:00 del giorno 17 dicembre 2018.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte d'acquisto ed il loro contenuto, le condizioni della vendita, le modalità di svolgimento della gara, i termini di versamento del prezzo di aggiudicazione e le modalità di trasferimento della proprietà, gli ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di visite all'immobile posto in vendita sono contenute nelle “Condizioni generali di vendita nuovo rito aggiornate al 4.4.2018” allegate al presente avviso, alle quali si fa espresso rinvio, precisando quanto segue.

Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente (telematico o tradizionale) deve:

- effettuare il versamento di una **cauzione** provvisoria pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento Sviluppi Immobiliari Commerciali S.r.l. in liq.ne, acceso presso BANCA POPOLARE DI SONDRIO, agenzia di Milano, via Cesare Battisti n.2, IBAN: IT37Q0569601613000012382X56;
- indicare nella causale del bonifico il nome del fallimento, la data fissata per la gara, il numero del lotto e un nome di fantasia;
- allegare all'offerta la copia della contabile del versamento.

Si precisa che, a pena di nullità, il versamento deve pervenire in tempo utile al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul predetto conto corrente e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Oltre al prezzo di aggiudicazione e gli oneri tributari (da corrispondere entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, cfr. allegate "condizioni generali di vendita nuovo rito aggiornate al 4.4.2018"), l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo di € 100,00 oltre IVA, a titolo di diritti d'asta.

La proprietà sarà trasferita per **atto pubblico notarile**, con oneri ripartiti al 50% tra il Fallimento e l'aggiudicatario, solamente a seguito del pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario (ed in ogni caso trascorso il termine di 10 giorni dal deposito al G.D. della documentazione di cui all'art. 108, co.1, L.F.).

* * *

Per ulteriori informazioni gli interessati possono contattare lo studio del Curatore dott. Enrico Tamborini al n. 02.7771031, dal lunedì al venerdì ore 09:00/13:00 – 15:00/18:00, ovvero a mezzo PEC all'indirizzo f863.2016milano@pecfallimenti.it.

Milano 25 settembre 2018

Il Curatore

Dott. Enrico Tamborini



Si allegano: *Condizioni generali della vendita nuovo rito aggiornate al 4.4.2018*

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO aggiornate al 4.4.2018

NB. Le condizioni comprendono sia le modalità per l'asta telematica (A) sia quelle dell'asta analogica (B), perché sono pensate per essere idonee **all'asta sincrona mista**. Se si opziona una sola delle possibilità, (es. perché si vuole alienare una partecipazione sociale o un immobile commerciale e si intende utilizzare la telematica pura) occorrerà chiarirlo e procedere ad eliminare quella parte delle condizioni che non serve.

PARTE GENERALE comune

- 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 perizia di stima.
- 4) Gli **oneri tributari** 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 o PEC** - a pagare sul prezzo residuo gli **interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%**), di **prorogare** il termine del pagamento di **massimo 60 giorni**, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al **10%** del prezzo di aggiudicazione.
- 7) L'immobile, salvo il caso 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 cura del Curatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente.
- 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 con rogito notarile ed in casi eccezionali decreto di trasferimento a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del curatore fallimentare e a spese della procedura fallimentare**.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

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 15 giorni dalla relativa richiesta per il **tramite portale delle vendite pubbliche**.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono **pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00** del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

N.B.IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta , secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del **FALLIMENTO** o del **CONCORDATO** , con la seguente causale: **numero del fallimento o del concordato , data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto** , se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve **confermare l'offerta** che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

CONTENUTO DELLA OFFERTA :

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 , **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.

e) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;

f) **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);

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara) .

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo **ed agli orari seguenti ********

B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA (quando è prevista gara sincrona mista ovvero di regola per gli immobili abitativi)

L'offerente, quale che sia la modalità di presentazione dell'offerta, dovrà preventivamente versare una **cauzione** d'importo pari **ad un decimo del prezzo offerto** mediante **bonifico sul conto bancario** intestato **al fallimento o al concordato**, indicando nella **causale il numero della**

procedura 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.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata 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)**, presso lo studio del curatore in busta chiusa anonima con indicazione di un "nome di fantasia" (pseudonimo) e del giorno della gara. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. L'offerta deve essere corredata dei **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 ;

e) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;

f) **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);

g) **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**;

h) **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 disponibile sul sito www.tribunale.milano.it o richiederlo al Curatore.

Solo nella vendita con modalità analogica 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 **maggiore valore**, ma in tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti fa automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri;

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Per coloro che hanno presentato **l'offerta in via telematica**, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un **invito a connettersi** al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato **l'offerta in via analogica deve presentarsi** presso l'Ufficio del Curatore o luogo da questi specificamente individuato o presso l'ufficio del Giudice Delegato se la vendita è celebrata dinanzi a quest'ultimo .

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato . Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a **convocare gli interessati e ad aprire le buste** precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista curatore o liquidatore . L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica 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. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'ordinanza di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che,

tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **sessanta secondi**.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line**, se offerente in via telematica.

La **gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 3, L.F.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

NB: **nel caso il PVP non funzioni** vi è necessità che ex art. 161 quater disp att. c. p.c. comma IV il responsabile dei servizi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ne dia atto attraverso il CISIA. Occorrerà in tal caso presentare istanza al giudice per rifissare la celebrazione della gara. Avendo utilizzato **la funzione DUPLICA in sede di primo inserimento dell'avviso di vendita sarà possibile recuperare i dati per l'inserimento** del nuovo avviso di vendita .

. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il decreto di trasferimento o l'atto notarile saranno emessi solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come

integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto. Il curatore verrà, nell'ambito del provvedimento relativo alla vendita (programma di liquidazione o integrazione dello stesso, e successivo atto di richiesta di autorizzazione dell'atto conforme al programma di liquidazione che dovrà prevedere richiesta espressa in tal senso) - **autorizzato ex ante** alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.D. **Tale autorizzazione dovrà essere presentata in banca e sarà idonea a consentire la esecuzione dei bonifici restitutivi immediatamente.** Il curatore dovrà depositare al giudice delegato entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene, la informativa sull'esito della vendita e sull'esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente col modulo in uso.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante **bonifico bancario** sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo PEC o FAX o 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.**

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari.** L'importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare a mezzo PEC, FAX o 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 o **inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.**

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).** 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 oggetto del presente atto 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 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

La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:

1. a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; **Si rammenta che le foto vanno obbligatoriamente inserite anche come allegati separatamente dalla perizia nell'apposito spazio per allegati per poter essere visionate dagli interessati.**

2. a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile su almeno UNO dei seguenti siti:

a. www.astegiudiziarie.it

b. www.asteannunci.it

c. www.asteimmobili.it

d. altro sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006, che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 2.000.000 e su almeno un sito internet che pubblicizzi vendite immobiliari che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000;

3. a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione regionale / nazionale di quotidiani : Il Corriere della Sera e Repubblica , nonché per immobili commerciali o aziende Il Sole 24 ore; su uno dei maggiori *free press*, di un annuncio sino a 500 caratteri (spazi inclusi) senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per le ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche;

E' autorizzata la spesa complessiva per ogni lotto a termini dei punti nn. 2 e 3 sino ad € 210,00 oltre IVA.

4. affissione di un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) e recapiti del curatore o del suo ausiliario;

5. in caso di immobili residenziali, invio, da parte del curatore o del suo ausiliario, di una @mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini (o soggetti interessati all'acquisto) nel rispetto delle norme sulla *privacy* e con l'indicazione dei recapiti del curatore o del suo ausiliario.

la pubblicità verrà effettuata sui siti e sui quotidiani almeno **QUARANTACINQUE (o trenta in caso di urgenza e di beni di modesto valore)** 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 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**.

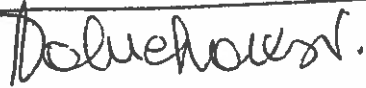
§§§§§§§§

Si provveda a cura della cancelleria alla pubblicazione sul sito del Tribunale, ed all'invio agli Ordini avvocati e Dottori Commercialisti ed all'Associazione dei Concorsualisti per la diffusione, inoltre a tutti i curatori alla mail comunicata alla sezione.

Milano versione aggiornata al 10.4.2018 a seguito della riunione plenaria con i curatori .

Il Presidente di Sezione

Dott. Alida Paluchowski

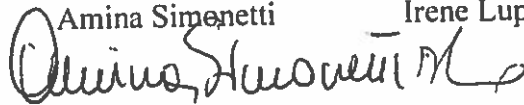


Ed i giudici dottori :

Caterina Macchi ,

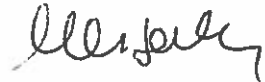


Amina Simenetti

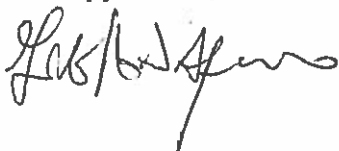


Irene Lupo

Luisa Vasile



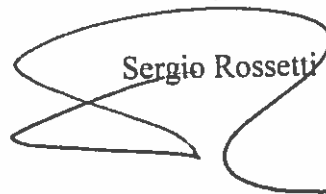
Filippo D'Aquino



Federico Rolfi



Sergio Rossetti



Guendalina Pascale

