

**ROBERTO MARCHI**  
Dottore commercialista - Revisore contabile  
20122 MILANO - Corso Europa, 10  
Tel. 02.89.09.36.70  
e-mail: r.marchi@studiodottormarchi.it

**Contr. unificato € 1.154,33**  
**assolto il 23.3.2018**  
**ABI 05696 CAB 01613**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO**  
**Sezione Fallimentare**

**G.D. Dott. Rossetti**  
**N. 560/2015 R.G.**

-ooOoo-

Doc. n.27

**Fallimento Immobiliare Pini S.r.l.**  
**Via Carducci n.66 - Milano**

-ooOoo-

**Oggetto:** Ricorso per procedere con ulteriori tre tentativi di vendita delle unità immobiliari di proprietà della fallita rimaste invendute

Ill.mo Signor Giudice delegato,

il sottoscritto dott. Roberto Marchi, nominato Curatore con sentenza depositata in data 27 febbraio 2015,

**premessso**

- che lo scrivente ha concluso tutti e tre i tentativi di vendita del compendio immobiliare della fallita previsti nell'ordinanza di vendita del 25.3.2019;
- che in data 5 ottobre 2020 è stato perfezionato il trasferimento di proprietà dell'unico lotto aggiudicato in data 6 marzo 2020 a Carpenteria Renato Raja S.r.l.;
- che si rende ora pertanto necessario procedere con ulteriori tentativi di vendita dei n.2 lotti rimasti ancora invenduti;
- che sulla base dei tentativi di vendita effettuati è stato possibile riscontrare:
  1. che le maggiori difficoltà nella vendita sono da imputarsi prevalentemente alla natura dei beni: industriali ed ancora in corso di costruzione e pertanto da ultimare a cura dell'aggiudicatario;
  2. un deciso incremento delle richieste di informazioni e visite al decrescere dei valori base d'asta, soprattutto per l'ultimo tentativo di vendita avvenuto a valori pari al 50% rispetto a quelli di perizia;
- che per quanto sopra esposto, a parere dello scrivente, la strategia di vendita prevista nel programma di liquidazione regolarmente approvato dal Comitato dei creditori in

data 18.2.2019:

1. vendita competitiva telematica **sincrona mista** effettuata direttamente dal curatore a seguito della pubblicità prevista dall'art.490 c.p.c., affidando l'incarico di "gestore della vendita telematica" a **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**;
2. ulteriore pubblicità - essendo gli immobili siti in una provincia non compresa nel distretto della Corte d'Appello di Milano - dell'avviso di vendita sul quotidiano locale **La Prealpina**;

appare ancora quella maggiormente efficace per procedere celermente alla liquidazione dei beni soprattutto se accompagnata da ulteriori riduzioni dei valori base d'asta;

### c h i e d e

che la S.V. Ill.ma voglia:

1. ordinare nuovamente tre tentativi di vendita delle unità immobiliari rimasta ancora invendute a norma del D.M. 31 del 2015 mediante vendita competitiva telematica **sincrona mista** effettuata direttamente dal curatore a seguito della pubblicità prevista dall'art.490 c.p.c. sulla base dei seguenti valori:

ultimo tentativo		Nuovi esperimenti		
		I tentativo	II tentativo	III tentativo
		-25%	-25%	-25%
<b>Lotto 1</b>	372.000,00 €	279.000,00 €	209.250,00 €	156.937,50 €
<b>Lotto 3</b>	349.000,00 €	261.750,00 €	196.312,50 €	147.234,38 €
	<b>721.000,00 €</b>	<b>540.750,00 €</b>	<b>405.562,50 €</b>	<b>304.171,88 €</b>

2. autorizzare nuovamente lo scrivente ad incaricare come coadiutore a norma dell'art. 104-ter l.f. per la pubblicazione sul PVP la stessa **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**;
3. autorizzare lo scrivente, essendo gli immobili siti in una provincia non compresa nel distretto della Corte d'Appello di Milano, a pubblicare l'avviso di vendita anche sul quotidiano locale **La Prealpina**, al costo complessivo di Euro 157,00 oltre a IVA 22% per ogni lotto come da preventivo allegato.

Con osservanza.

Milano, li 30 novembre 2020

Il Curatore del fallimento  
(Dr. Roberto Marchi)



**TRIBUNALE DI MILANO  
SECONDA SEZIONE CIVILE**

**Il Giudice Delegato  
del Fallimento Immobiliare Pini S.r.l.**

Vista l'istanza con cui il Curatore chiede di essere autorizzato a procedere alla vendita secondo le modalità di cui all'art.107 L.F. già illustrate in linea generale nel programma di liquidazione aggiornato;

**ritenuto** funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie una vendita secondo modalità competitive dinanzi al Curatore, che si sviluppi in **tre esperimenti di vendita nel lasso di 12 mesi** dalla data del presente provvedimento;

**reputato** che nel caso di esperimento di vendita deserto, il successivo debba tenersi ad un prezzo ribassato sino ad un quarto del valore posto a base dell'esperimento precedente.

**AUTORIZZA**

Il Curatore a procedere alla **vendita** della seguenti unità immobiliari:

- **LOTTO n.1:** in Comune di Caronno Varesino (VA), Via Alberto da Giussano: fabbricato in corso di costruzione a destinazione industriale con annessa area pertinenziale, unitamente a n.3 appezzamenti di terreno, il tutto distinto al Catasto come segue:

Catasto Fabbricati						
foglio	particella	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
4	8004	in corso di costruzione				
Catasto Terreni						
foglio	particella	qualità	classe	superficie	Reddito dominicale	reddito agrario
9	7603	prato	3	00-02-60	€ 1,07	€ 1,01
9	7607	Seminativo arboreo	2	00-00-75	€ 0,46	€ 0,31
9	8003	bosco ceduo	1	00-00-50	€ 0,10	€ 0,02
Particelle promesso in cessione gratuita al Comune ancora intestato alla Pini – vedi allegato 14						
9	7994	bosco misto	1	00-01-30	€ 0,23	€ 0,03
9	7996	seminativo arboreo	2	00-00-01	€ 0,01	€ 0,01
9	8000	bosco ceduo	1	00-02-20	€ 0,45	€ 0,07
9	7998	Relitto stradale		00-00-26		
Appezzamenti A1						
9	7621	prato	2	00-00-10	€ 0,05	€ 0,04
9	7624	seminativo arboreo	3	00-04-10	€ 2,01	€ 1,38
9	7627	seminativo arboreo	3	00-06-70	€ 3,29	€ 2,25

**Il prezzo offerto per il lotto 1 non può essere inferiore ad Euro 279.000,00** (duecentosettan-

tanovemila/00) e in caso di gara per pluralità di offerenti, **ciascun rilancio non può essere inferiore ad € 10.000,00** (diecimila/00).

- **LOTTO n.3:** in Comune di Caronno Varesino (VA), Via Alberto da Giussano: fabbricati in corso di costruzione a destinazione industriale con annessa area pertinenziale, unitamente a n.3 appezzamenti di terreno, il tutto distinto al Catasto come segue:

Catasto Fabbricati						
foglio	particella	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
4	7928	in corso di costruzione				
4	7929	in corso di costruzione				
Catasto Terreni						
foglio	particella	qualità	classe	superficie	Reddito dominicale	reddito agrario
9	7605	semin arbor	2	00-05-58	€ 3,46	€ 2,31
Appezzamenti Terreno C1						
9	7617	bosco misto	2	00-07-90	€ 0,82	€ 0,16
9	7788	prato	2	00-02-50	€ 1,16	€ 1,10
9	7873	prato	2	00-02-97	€ 1,38	€ 1,30

**Il prezzo offerto per il lotto 3 non può essere inferiore ad Euro 261.750,00** (duecentosessantunomilasettecentocinquanta/00) e in caso di gara per pluralità di offerenti, **ciascun rilancio non può essere inferiore ad € 10.000,00** (diecimila/00).

**Le condizioni della vendita e le modalità di svolgimento del procedimento sono indicate nelle condizioni generali uniformi di vendita competitiva approvate dalla Sezione qui allegate**

## AUTORIZZA

il Curatore: ad effettuare la seguente comunicazione pubblicitaria:

1. a termini dell'art.490, comma 1, c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, avvalendosi, come **coadiutore** a norma dell'art.104 ter l.f. di Zucchetti Software Giuridico S.r.l.;
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 sul seguenti siti internet autorizzati a norma del D.M. 31.10.2016: Aste.immobiliare.it e Entitribunali.it. e sui siti internet che pubblicizzano vendite immobiliari Immobiliare.it e RepubblicaMilano.it
3. a termini dell'art.490, comma 3, c.p.c., sull'edizione regionale del quotidiano nazionale: **La Repubblica edizione Lombardia**, nonché sul seguente *free press*: **Metro Milano**;
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. pubblicazione dell'avviso di vendita, essendo i beni siti in una provincia non compresa nel distretto della Corte d'Appello di Milano, sul quotidiano locale **La Prealpina**, al costo complessivo di Euro 157,00 oltre a IVA 22% per ogni lotto, come da preventivo allegato;

## **AUTORIZZA**

sin da ora il Curatore alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate sul conto della procedura nei modi previsti dalle condizioni generali di vendita di seguito riportate.

## **AVVISA**

che tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita telefonando al Curatore fallimentare **dott. Roberto Marchi all'utenza n.347.93.90.113** o inviando richiesta a mezzo **pec: r.marchi@pec.studiodottormarchi.it**; che provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato entro dieci giorni dalla richiesta. Le visite degli immobili saranno necessariamente programmate dal Curatore con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

## **AVVISA**

**che le unità immobiliari sono già libere**

## **AVVISA**

che i beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto **arch. Yael Anati** del 28.10.2016 nonché nella certificazione ex art.567 c.p.c. redatta dal **Notaio Bortoluzzi** in data 13 marzo 2015, documenti che devono essere consultati dall'offerente, 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 **situazione 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 nella parte seconda dell'ordinanza.

**Milano,**

**Il Giudice**

## 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 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**, 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 previste dall'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 messo 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](mailto: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 dal Ministero della Giustizia.

**N.B. ILMEDESIMO PRESENTATORE PUO' 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 tutti 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 ad 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 (Banca Popolare di Sondrio: IT67X0569601613000011183X21), con la seguente causale: **numero del fallimento o del concordato, data fissata pr 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 anche indicati 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 posta 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.

**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 dai **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 anche indicati 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](http://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 offe-

rente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via cartacea 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 i 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 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 dei 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 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 cod. proc. civ., 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 ; **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](http://www.astegiudiziarie.it)
  - b. [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)
  - c. [www.asteimmobili.it](http://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

pubblicità 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.**

Milano,        /        /20

Il Giudice



SPA CAP SOC. € 2.700.000,00  
HOLDING

Cod. Cliente nuovo

**Spett. Roberto Marchi**  
**Corso Europa, 7**  
**20122 MILANO**  
**a.c.a. Dr. Roberto Macchi**

Protocollo DB/ep NR. 53/19

Data 26-feb-19

**OGGETTO: Fallimento Imm.re Pini**

<b>TESTATA: "LA PREALPINA" - Edizione Generale</b>
--

Formato: Mini finestella T 12

Dimensioni: mm 36 x mm 60	Euro	142,00
---------------------------	------	--------

Impianto	Euro	15,00
----------	------	-------

IVA 22%	Euro	34,54
---------	------	-------

<b>TOTALE Offerta a Voi riservata</b>	<b>Euro</b>	<b>191,54</b>
---------------------------------------	-------------	---------------

DATA DI PUBBLICAZIONE: gg. 6 dall'ordine (MARTEDI' e VENERDI')

PAGAMENTO: Pag. Anticipato

COORDINATE BANCARIE - CODICE IBAN: IT 25 I 03069 50243 100000013183

**EMAIL PER COMUNICAZIONI: [legali@prealpina.it](mailto:legali@prealpina.it)**

**S.E.V. S.p.A.**

*l'Amministratore Delegato  
Daniela Bramati*

TIMBRO E FIRMA PER ACCETTAZIONE

DA COMPILARE A CURA DEL CLIENTE SE COMPRESO NELL'INDICE DELLE P.A. (WWW.INDICEPA.GOV.IT)

SPLIT PAYMENT:  NO  SI

FATTURA ELETTRONICA  NO  SI (CODICE UFFICIO .....)

Il contenuto del presente messaggio è riservato e confidenziale ed è rivolto unicamente al destinatario. Può contenere, inoltre, informazioni la cui riservatezza è tutelata legalmente.

Sono vietati la lettura, la riproduzione, la diffusione e l'uso di questo fax in mancanza di autorizzazione del destinatario.

Se avete ricevuto questo fax per errore, vi preghiamo cortesemente di distruggerlo e contattarci immediatamente al numero 0331.343.653