



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE II CIVILE - FALLIMENTARE

PROCEDURA: Fallimento Aree Urbane s.r.l. in liquidazione

R.G. Fall. n. 413/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Luisa Vasile

Curatore: Rag. Adele Antonia Vasilotta

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

La sottoscritta Rag. Adele Antonia Vasilotta, nata a Milano (MI), il 30 dicembre 1964, con studio in Milano (MI), Corso Genova n. 27, tel. e fax 02.89412054, indirizzo e-mail adele.vasilotta@studiovasilotta.it, in qualità di curatore del fallimento in epigrafe

PREMESSO CHE

- con sentenza n. 429/2021, emessa in data 17 giugno 2021, depositata il 18 giugno 2021, R.G. Fall. n. 413/2021, il Tribunale di Milano ha dichiarato il fallimento della società Aree Urbane s.r.l. in liquidazione con sede legale in (20123) Milano (MI), Via Gaetano Negri, 1, codice fiscale e partita IVA 03031030244, REA MI-1721169;
- con il medesimo provvedimento, la sottoscritta Rag. Adele Antonia Vasilotta è stata nominata curatore del suddetto fallimento;
- in esecuzione al programma di liquidazione approvato in data 2 febbraio 2022, si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita degli immobili di proprietà del Fallimento, come meglio *infra* descritti ed identificati;
- Gobid International Auction Group s.r.l. è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l. Fall. e, pertanto, lo scrivente curatore può avvalersene per la liquidazione della massa attiva del fallimento, come da espressa autorizzazione in tal senso dell'Ill.mo Giudice Delegato;
- Gobid International Auction Group s.r.l. è iscritto all'elenco del Ministero della Giustizia - P.D.G. 2 dicembre 2016 quale elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006 ed è, altresì, iscritto al numero progressivo 8 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, PDG del 24/10/2017 di rettifica del PDG del 17/10/2017;
- il presente Avviso sarà pubblicato sulla piattaforma www.gorealbid.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP), nonché sugli altri canali previsti delle condizioni generali di vendita;
- per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA** (ex art. 22 d.m. 32/2015);

VISTI

altresi:

- l'autorizzazione alla vendita del Giudice Delegato al Fallimento in oggetto, Dott.ssa Luisa Vasile, nelle date del 14 febbraio 2023, 17 febbraio 2023 e 7 marzo 2023;
- gli artt. 104-ter e 107 segg. L.F.;

AVVISA

che il giorno **14 giugno 2023, alle ore 15:00**, presso lo studio del curatore rag. Adele Antonia Vasilotta, in Milano (MI), C.so Genova n. 27, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista**, della piena proprietà dei beni immobili come appresso meglio descritti ed identificati:

LOTTO 1 – Terreni ubicati in Roma

Il lotto è costituito da tre siti distinti ed ubicati in tre contesti differenti all'interno della città di Roma.

Nello specifico, trattasi di una grande area ubicata nella zona sud-ovest di Roma (fraz. Acilia), posta oltre al Grande Raccordo Anulare, in direzione Fiumicino, nei pressi della residenza estiva del Presidente della Repubblica e della Riserva Naturale Statale Tenuta di Castel Porziano, con accesso dalla via di Macchia Palocco.

L'area è priva di urbanizzazioni primarie e secondarie, e non risulta edificata, ad eccezione di alcune porzioni su cui insistono dei fabbricati residenziali, in parti venduti dalla società *in bonis*, ed altri oggetto di separata vendita di cui al presente avviso.

Di seguito si fornisce, dunque, una sintetica descrizione dei singoli immobili/complessi immobiliari.

a. Terreni in Roma – Loc. Acilia con accesso dalla via dei Pescatori/via della Tenuta Palocco

I terreni, aventi una superficie commerciale di circa mq 1.300.000, ricadono nel Municipio X in località Acilia, in prossimità del comune di Fiumicino, posti poco distanti dalla tenuta estiva del Presidente della Repubblica di Castel Porziano, in prossimità della direttrice che collega la capitale a Ostia e Fiumicino. Gli insediamenti nella zona sono pressochè a carattere residenziale, agricolo, artigianale e commerciale.

b. Terreni in Roma – Zona via dell'Acquatraversa / via Cortina d'Ampezzo / via Sestriere

Trattasi di un'area a forma collinare con una considerevole superficie di oltre mq 470.000, confinante con Via Cortina D'Ampezzo e via Dell'Acqua Traversa, denominata anche "Collina INA", ubicata all'interno del Parco dell'Insugherata, con tutti i vincoli che ne conseguono, tra i quali la non edificabilità.

c. Terreni ed accessori in Roma – via Biagio Petrocelli (zona via Tuscolana)

Trattasi di un terreno e due cabine elettriche di trasformazione attigue ma non all'interno del perimetro, ubicati in Roma sud, presso il Municipio VII. Il sito confina con il complesso direzionale – produttivo ex ITALCABLE, ora totalmente dismesso.

L'area di proprietà del fallimento è gravata da servitù di fatto e, quindi, non trascritta, il fondo dominante ex ITALCABLE risulta di proprietà di società terze.

Identificazione catastale

Catasto fabbricati

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	343		ROMA (RM) VIA DEI PESCATORI, SC Piano T	cat. F/1			
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	1557		ROMA (RM) VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO, SC Piano T	cat. F/1			
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	1847		ROMA (RM) VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO, SC Piano T	cat. F/1			
Proprietà per 1/1	ROMA	222	200		ROMA (RM) VIA DELL'ACQUA TRAVERSA, SNC Piano T-1	cat. F/2			
Proprietà per 1/1	ROMA	222	201		ROMA (RM) VIA DELL'ACQUA TRAVERSA, SNC Piano T-1	cat. F/2			
Proprietà per 1/1	ROMA	1074	331		ROMA (RM) VIA DI MACCHIA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. D/1			Euro: 113,62
Proprietà per	ROMA	1001	290	2	ROMA (RM) VIA TUSCOLANA, 1263 Piano T	zona6 cat.			Euro: 185,92

1/1						D/1			
Proprieta' per 1/1	ROMA	1001	290	3	ROMA (RM) VIA TUSCOLANA, 1263 Piano T	zona6 cat. D/1			Euro: 185,92

Catasto terreni

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	1		SEMINATIVO	5	5 ha 27 are 50 ca	Euro:261,53 (*)	Euro: 149,84
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	16		SEMINATIVO	4	60 are 10 ca	Euro:48,23 (*)	Euro: 20,18
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	2		BOSCO CEDUO	3	9 ha 78 are 90 ca	Euro:84,93 (*)	Euro: 20,22
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	29		SEMINATIVO	4	79 are	Euro:63,40 (*)	Euro: 26,52
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	3		SEMINATIVO	5	1 ha 53 are 40 ca	Euro:76,06 (*)	Euro: 43,57
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	4		SEMINATIVO	2	1 ha 30 are 60 ca	Euro:158,24 (*)	Euro: 77,57
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	5		SEMINATIVO	3	58 ca	Euro:0,61 (*)	Euro: 0,28
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	6		SEMINATIVO	3	23 are 30 ca	Euro:24,66 (*)	Euro: 11,43
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	222	7		SEMINATIVO	3	16 are 80 ca	Euro:17,78 (*)	Euro: 8,24
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	10		SEMINATIVO	3	7 ha 32 are 30 ca	Euro:774,93 (*)	Euro: 359,29
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	11		PASCOLO	4	1 ha 6 are 70 ca	Euro:3,26 (*)	Euro: 2,76
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	12		SEMINATIVO	2	45 are 80 ca	Euro:55,49 (*)	Euro: 27,20
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	13		SEMINATIVO	3	1 ha 51 are 83 ca	Euro:160,67 (*)	Euro: 74,49
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	17		SEMINATIVO	3	64 are 80 ca	Euro:68,57 (*)	Euro: 31,79
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	18		PASC CESPUG	2	6 ha 4 are 80 ca	Euro:43,20 (*)	Euro: 28,11
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	19		SEMINATIVO	3	3 ha 16 are	Euro:334,40 (*)	Euro: 155,04
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	20		SEMINATIVO	4	1 ha 75 are 80 ca	Euro:141,09 (*)	Euro: 59,02
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	4		SEMINATIVO	2	3 ha 69 are 40 ca	Euro:447,57 (*)	Euro: 219,40
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	40		SEMINATIVO	2	61 are	Euro:73,91 (*)	Euro: 36,23
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	5		PASCOLO	2	38 are 50 ca	Euro:5,31 (*)	Euro: 3,38
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	6		PASCOLO ARB	1	55 are 30 ca	Euro:10,45 (*)	Euro: 5,71
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	7		SEMINATIVO	2	39 are 10 ca	Euro:47,37 (*)	Euro: 23,22
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	8		PASCOLO ARB	3	44 are 80 ca	Euro:3,89 (*)	Euro: 2,78
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. A	223	9		SEMINATIVO	3	19 are 40 ca	Euro:20,53 (*)	Euro: 9,52
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. B	1074	1848		SEMINATIVO	1	4 are 5 ca	Euro:4,81 (*)	Euro: 2,41
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. C	1001	493		PASCOLO	1	59 are 38 ca	Euro:11,22 (*)	Euro: 5,21

Data della vendita: 14 giugno 2023, ore 15:00.

Prezzo base: € 15.487.415,00 (quindicimilioniquattrocentoottantasettemilaquattrocentoquindici/00)

Offerta minima: € 15.487.415,00 (quindicimilioniquattrocentoottantasettemilaquattrocentoquindici/00)

Rilancio minimo € 50.000,00 (cinquantamila/00)

Termine presentazione offerte: 13 giugno 2023, ore 13:00



LOTTO 2 – Immobile a prevalente destinazione residenziale in Roma, Loc. Acilia, via della Tenuta Palocco n. 10

La proprietà è costituita da un terreno ad uso giardino della superficie fondiaria di mq 3.000 circa, con sovrastante palazzina di civile abitazione di due piani fuori terra, costituita da due unità abitative, una al

piano terreno ed una al primo piano, ed altri fabbricati destinati a depositi, box e tettoie, alcuni dei quali in condizioni di fatiscente manutenzione e non agibili.

Tali immobili risultano attualmente oggetto di un contratto preliminare di compravendita registrato, ma non trascritto, per il quale è pendente un giudizio ex art. 2932 c.c., instaurato e trascritto sull'immobile in data anteriore alla dichiarazione di fallimento.

Per le medesime unità immobiliari, inoltre, il perito incaricato, Geom. Mutti, ha comunicato **l'impossibilità di dichiararne la conformità catastale**, in quanto le parti accessorie non risultano censite al catasto urbano e le residenze hanno difformità distributive. Inoltre, la sagoma degli edifici nell'estratto di mappa non corrisponde con lo stato dei luoghi.

Identificazione catastale

Catasto fabbricati

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	1054		ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	8	29 mq	Euro:100,35
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	1055	1	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	8	29 mq	Euro:100,35
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	1055	2	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	8	34 mq	Euro:117,65
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	335	1	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	9	19 mq	Euro:76,54
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	335	2	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	6	114 mq	Euro:288,49
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	336	5	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	7	72 mq	Euro:211,95
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	338	1	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	5	145 mq	Euro:314,52
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	338	2	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, CM Piano T	zona6 cat. C/2	9	27 mq	Euro:108,77
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	336	1	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 10 Piano T	zona6 cat. C/2	9	10 mq	Euro:40,28
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	339	1	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 10 Piano T	zona6 cat. C/6	13	24 mq	Euro:112,79
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	339	2	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 10 Piano T	zona6 cat. C/2	9	10 mq	Euro:40,28
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	339	3	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 10 Piano T	zona6 cat. C/2	5	104 mq	Euro:225,59
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	339	4	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 10 Piano T	zona6 cat. C/2	6	79 mq	Euro:199,92
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	46	503	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 10 Piano T-1 int. 2	zona6 cat. A/7	4	6 vani	Euro:898,64
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	1053		ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 8 Piano T	zona6 cat. C/2	9	14 mq	Euro:56,40
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	334		ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 8 Piano T	zona6 cat. C/6	13	35 mq	Euro:164,49
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	336	2	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 8 Piano T	zona6 cat. C/2	9	6 mq	Euro:24,17
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	336	3	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 8 Piano T	zona6 cat. C/2	9	12 mq	Euro:48,34
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	336	4	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 8 Piano T	zona6 cat. C/2	7	49 mq	Euro:144,25
Proprieta' per 1/1	ROMA	1074	46	504	ROMA (RM) VIA DELLA TENUTA PALOCCO, 8 Piano T	zona6 cat. A/7	5	9 vani	Euro:1.580,36

Data della vendita: 14 giugno 2023, ore 15:00.

Prezzo base: € 270.000,00 (duecentosettantamila/00)

Offerta minima: € 270.000,00 (duecentosettantamila/00)

Rilancio minimo € 5.000,00 (cinquemila/00)

Termine presentazione offerte: 13 giugno 2023, ore 13:00



La vendita avrà luogo presso lo studio del Curatore, Rag. Adele Antonia Vasilotta, in Milano (MI), Corso Genova n. 27.

L'aggiudicatario, **fino a 10 giorni prima** della scadenza del termine massimo di cui al punto 5 delle condizioni di vendita, allegate al presente avviso, 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 2 mesi**, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

Gli immobili sopra elencati di cui al **Lotto 1** risultano allo stato **liberi**, mentre gli immobili di cui al **Lotto 2** sono **occupati dal promissario acquirente, senza titolo attualmente valido, e sono tutti meglio descritti nelle relazioni di stima e successive integrazioni/aggiornamenti a firma dell'esperto Geom. Luca Mutti**, reperibili sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo **hiips://portalevenditepubbliche.giustizia.it**, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto della presente vendita.

TUTTE le offerte dovranno essere presentate, con le modalità riportate nelle condizioni di vendita allegate, **entro e non oltre le ore 13:00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita. Le offerte cartacee dovranno essere consegnate, entro il predetto termine, presso lo studio del Curatore, Rag. Adele Antonia Vasilotta, in Milano (MI), Corso Genova n. 27.

Si fa presente che, per decisione del Tribunale di Milano, le spese del compenso notarile per l'atto di compravendita saranno per metà a carico della procedura e per la restante metà a carico dell'aggiudicatario.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande (analogiche e telematiche) e le condizioni della vendita sono regolate dalle **"CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA"** allegate al presente avviso.

Al curatore Rag. Adele Antonia Vasilotta, con studio in Milano (MI), Corso Genova n. 27, tel. e fax 02.89412054, indirizzo e-mail adele.vasilotta@studiovasilotta.it, possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e prenotazioni per la visione dei beni.

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Il Curatore segnala che la gara avverrà con modalità telematica sincrona mista, la quale comporta la possibilità di ammettere all'asta offerenti che utilizzano la piattaforma telematica e contemporaneamente offerenti che partecipano, di persona, all'asta nel luogo indicato nelle presenti condizioni generali e nell'avviso di vendita.

Le modalità di partecipazione in via telematica o in forma analogica (di persona) sono riportate rispettivamente nella sezione A e B delle presenti condizioni di vendita.

PARTE GENERALE

- 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, via via ridotta di un quarto, in relazione a ciascun esperimento di vendita

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 PEC o raccomandata** – a pagare sul prezzo residuo gli **interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%**), di **prorogare** il termine del pagamento di **mesi 2 o 4**, secondo le condizioni che nell'avviso di vendita saranno indicate dal Curatore, 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. come modificato dalla legge del 2016, **entro il termine massimo di trenta giorni dal deposito della autorizzazione alla vendita quale atto conforme al programma di liquidazione**.

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 atto pubblico notarile, i cui onorari saranno a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 l.f. e l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del notaio ed a spese della procedura fallimentare**, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, co. 2, l.f.

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 10 giorni dalla relativa richiesta telefonica o a mezzo e-mail, o per il **tramite del 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 il modulo web "*offerta telematica*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita e al quale è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gorealbid.it. L'offerta telematica dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 (FALL. AREE URBANE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A. – Filiale di Milano – Ag. 14 – **IBAN: IT 70 I 05696 01613 000014482X22**) con la seguente causale: **numero del fallimento, 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 **firmarla digitalmente, confermare** l'offerta che genererà l'hash (*i.e.* stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del **bollo digitale** e **trasmettere** la 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);

Dovranno, altresì, essere allegati 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.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (*i.e.* stringa alfanumerica) per effettuare

il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo “offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m”) unitamente alla documentazione attestante l’avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all’indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.

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 e-mail: assistenza@gobid.it o telefonicamente al n. 0737.786344 ed agli orari seguenti 9:00 – 13:00; 14:00 – 18:00

B) OFFERTE CON MODALITA’ ANALOGICA

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** (come determinato ai sensi del superiore punto 3) mediante **bonifico** sul **conto bancario** intestato al **fallimento** (FALL. AREE URBANE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A. – Filiale di Milano – Ag. 14 – **IBAN: IT 70 I 05696 01613 000014482X22**), indicando nella **causale** il nome e 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.

Solo nella vendita con modalità analogica, se risultano posti in vendita più beni di **eguale tipologia** (ad esempio, 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.

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, Rag. Adele Antonia Vasilotta, in Milano (MI), Corso Genova n. 27, 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);

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 disponibile sul sito www.tribunale.milano.it o richiederlo al Curatore via mail.

Il Curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione di ciascuna busta segnerà su ciascuna data e ora di ricezione, firmando, poi 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 lo studio del Curatore, Rag. Adele Antonia Vasilotta, in Milano (MI), Corso Genova n. 27.

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. 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, 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.

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 L.F.

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

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 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 con le modalità sopra illustrate.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario **entro il termine di cui ai punti 5) e/o 6)** mediante **bonifico bancario** sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate sono già state comunicate dal Curatore al momento del cauzionamento e comunque risultavano dall'avviso di vendita. 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 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 o **inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.**

L'aggiudicatario potrà provvedere al pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali a suo carico, anche mediante l'accollo del debito ipotecario, con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 508 e 585 c.p.c.. A tal fine, nel termine previsto al punto 5) della "parte generale" l'aggiudicatario dovrà provvedere a depositare la relativa istanza di autorizzazione al Giudice Delegato.

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 **della 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: **FALLIMENTO AREE URBANE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**. 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>;
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 sito www.gorealbid.it quale sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006 e sui portali www.subito.it e/o www.immobiliare.it, quali siti internet con numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000, che pubblicizzano vendite immobiliari;

Ove espressamente disposto dall'ordinanza o autorizzazione di vendita potranno essere eseguite anche le seguenti modalità integrative della pubblicità legale:

3. a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. su Repubblica, edizione Lombardia, e su Metro Milano (inserzione fino a 600 caratteri);
4. pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita (max 600 caratteri) su Milano Finanza e Financial Times, per il solo Lotto 1;
5. pubblicazione sul quotidiano e sul sito web de Il Sole 24 Ore, per il solo Lotto 1;
6. 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;
7. 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.**

Il Curatore potrà valutare di richiedere al Giudice Delegato in funzione della particolare consistenza del bene una riduzione dei termini di pubblicazione, comunque **non inferiori a TRENTA giorni** a termini dell'art. 107, comma 1, L.F., ovvero un **incremento** degli stessi.

N.B.: i partecipanti alla gara in modalità "analogica" dovranno essere muniti, preferibilmente, di dispositivi di protezione individuale.

Milano, 14 marzo 2023

Il Curatore

Rag. Adele Antonia Vasilotta

