



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo: **IMCOM srl**

n. **75/2014**

Giudice Delegato: **Dott. Carmelo BARBIERI**

Commissari Giudiziali

Dott. **Gianluca Muliari** – Dott.ssa **M.G. Ferrari** – Dott. **Carmine Cozzolino**

Liquidatore Giudiziale: **Avv. Monica Bellani**

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA
COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA**

La scrivente, liquidatore giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe,

PREMESSO

- La Società IMCOM srl oggi in Concordato Preventivo è proprietaria di unità immobiliari e posti auto in Legnano (MI) all'interno del complesso immobiliare sito in Corso Sempione - Piazza Morelli, presso Gallerie Cantoni.
- In data 26.11.2023 è stata formalizzata e cauzionata al Concordato Preventivo IMCOM srl una **proposta irrevocabile** di acquisto per l'importo di euro 30.000,00 (trentamila/00), saldo entro 90 giorni dall'aggiudicazione, della proprietà di una **porzione di negozio** come sotto descritta:
 - porzione di circa 58 mq di negozio con superficie catastale complessiva di circa 76 mq, identificato al NCEU di Legnano (MI), foglio 24, mappale 531, sub. 11
- Il negozio di cui è parte la porzione in vendita di proprietà del Concordato è **in comproprietà con una società terza**, per la porzione ad essa riferita ed è oggetto di **contratto di locazione** stipulato in data 30.9.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola in data 5.11.2013, **opponibile alla procedura**. A seguito dell'atto di scissione parziale in data 9.11.2016, n. 14.663 di rep. n. 4951 di racc. Notaio Giovanni Nai, una porzione dell'immobile (foglio 24, particella 482, sub. 701 di circa 18 mq) è stata conferita ad una società terza che *gestisce* con il concordato Imcom il contratto di locazione.

- L'offerta d'acquisto è stata cauzionata per un importo pari al 10% del corrispettivo offerto.
- Acquisita l'autorizzazione degli Organi della Procedura, con successivo provvedimento in data 20.12.2023 anche il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita del lotto mediante **procedura competitiva telematica sincrona** avvalendosi di Zucchetti Software Giuridico srl come gestore telematico della vendita con la possibilità per gli interessati di formulare offerte **unicamente in via telematica**.
- Grava sull'offerente l'onere di prendere preventiva ed integrale visione del presente avviso di vendita, dello stralcio di perizia Yard Valtech agli atti della procedura di concordato n. 75/2014 sub doc. 10 nonché delle NUOVE CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO applicate per le vendite dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano.
- Nell'ipotesi in cui non fossero formalizzate altre offerte e quindi la gara telematica sincrona non possa avere luogo per mancanza di altri offerenti, il LOTTO UNICO di cui sopra meglio descritto *infra* verrà aggiudicato all'unico offerente che ha formalizzato e cauzionato la propria offerta per l'importo di euro 30.000,00 (trentamila/00) già a mani della Procedura.

Tutto ciò premesso, lo scrivente liquidatore giudiziale

AVVISA

che il giorno **1 MARZO 2024 alle ore 15** avrà luogo la vendita competitiva telematica sincrona del seguente bene in un unico lotto:

- 1) diritto di proprietà della **porzione** di circa 58 mq, contraddistinta al foglio 24, mappale 531, sub. 11 di un negozio in Legnano, Corso Sempione, presso Gallerie Cantoni, Piazza E. Morelli di circa complessivi 76 mq, in comproprietà con società terza;
- 2) l'immobile di cui alla porzione in vendita è oggetto di **contratto di locazione** stipulato in data 30.9.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola in data 5.11.2013, **opponibile alla procedura attualmente gestito dalle due società proprietarie del negozio per le rispettive porzioni di proprietà;**
- 3) la vendita avverrà in un LOTTO UNICO;

| | |
|--------------------|----------------|
| PREZZO BASE | euro 30.000,00 |
| OFFERTE IN AUMENTO | euro 1.000,00 |

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO così composto ed identificato catastalmente:

Proprietà di una **porzione** di circa 58 mq. di un negozio di circa complessivi 76 mq. in Legnano, collocato all'interno di una più ampia costruzione sorta sull'area dell'ex Cotonificio Cantoni in zona centrale della città Corso Sempione - Piazza E. Morelli; la porzione in vendita è contraddistinta al foglio 24, mappale 531, sub. 11;

l'immobile di cui alla porzione in vendita è oggetto di contratto di locazione stipulato in data 30.9.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola in data 5.11.2013, opponibile alla procedura attualmente gestito dalle due società comproprietarie del negozio per le rispettive porzioni di proprietà

ESPERIMENTO DI VENDITA

01 MARZO 2024 alle ore 15

offerte da pervenire entro il 28 FEBBRAIO 2024 alle ore 18,30

1. Il bene viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia Yard Valtech agli atti della procedura di concordato preventivo Imcom srl n. 75/2014 sub doc. 10 (che deve intendersi qui richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, sesto comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
2. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
3. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
4. 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 del provvedimento di ammissione alla procedura di concordato preventivo.
5. Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello sopra riportato e, in ipotesi di gara, **le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00)**
6. Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
7. Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione o nel termine inferiore indicato nell'offerta (salvo quanto previsto al punto seguente).
8. 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

- raccomandata o PEC – a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%) di prorogare il termine residuo di massimo 60 giorni, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.
9. L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile alla procedura, sarà liberato in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. a cura e spese della procedura fallimentare.
 10. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del liquidatore.
 11. Il Liquidatore Giudiziale assicura a tutti gli interessati all'acquisto, la possibilità di visitare l'immobile in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il tramite portale delle vendite pubbliche.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte irrevocabili di acquisto possono essere presentate esclusivamente in modalità telematica.

Le offerte telematiche devono pervenire **entro il giorno 28 Febbraio 2024** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale www.venditepubbliche.giustizia.it.

L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 DM n. 32/2015.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Inviata 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.

I presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di un casella PEC a termini dell'art. 12, comma 4 e DM 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "*Manuale utente*" disponibile sul portale stesso. Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito **www.fallcoaste.it** senza la necessità di comparire in presenza.

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 il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del **Concordato Preventivo IMCOM srl - IBAN IT80 V030 6901 7911 0000 0001514** con la seguente causale: numero del Concordato Preventivo, della data fissata per l'esame delle

offerte 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 e quindi alla data di apertura delle buste è causa di nullità dell’offerta e non consentirà all’offerente di partecipare alla gara.**

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, il recapito telefonico, copia di un documento d’identità valido** dell’offerente: **non sarà possibile intestare la porzione dell’immobile ad un 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 minorenni, 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** che risulti da copia di una **visura CCIAA aggiornata da allegare: non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta;**

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 saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s’intenderà di 120 giorni): **si tenga conto che il termine di pagamento dell’offerta formalizzata è di 90 giorni dall’eventuale aggiudicazione;**

L’offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell’avviso di vendita 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.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il **giorno fissato per la gara verranno “aperte” le buste telematiche** pervenute e, all’esito delle verifiche effettuate dal liquidatore giudiziale, gli offerenti ammessi o meno alla gara.

Gli **offerenti telematici**, ovvero che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.falcoaste.it. Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita che, sino a quel momento, non avrà evidenza della presenza o meno di offerte.

Gli offerenti ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, all’indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell’offerta.

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

La gara, che si svolgerà in **modalità telematica sincrona**, 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 ammessi alla gara telematica sincrona.

Tra un’offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **centoventi 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 è possibile individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risulteranno di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l’offerta in base alle risultanze telematiche. Si potrà procedere all’aggiudicazione all’unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se offline** se offerente in via telematica.

La **gara telematica sincrona** si considera conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche 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.

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.

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 dell'atto notarile di trasferimento.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

La proprietà del bene verrà trasferita con **atto notarile con oneri a carico della Parte Acquirente**, che verrà stipulato 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 Concordato Preventivo IMCOM Srl, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore Giudiziale 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 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 sui seguenti siti:

www.trovoaste.corriere.it

www.trovocasa.corriere.it

www.legalmente.net

www.astetribunali24.it

www.asteannunci.it

3. a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione regionale de *Il Corriere della Sera*

5. comunicazione all'amministratore del condominio.

La pubblicità verrà effettuata sui siti e sui quotidiani almeno **QUARANTACINQUE** giorni prima del termine per il deposito delle offerte, tramite pubblicazione di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie.

Milano, 3 gennaio 2024

Il Liquidatore Giudiziale
Avv. Monica Bellani

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Monica Bellani", with a long horizontal stroke extending to the right.