

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui i singoli lotti si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura.
- 2) I singoli lotti vengono venduti **liberi** 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 ridotto del 10%, in relazione a ciascun successivo 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, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione. 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., **entro il termine massimo di trenta giorni dal deposito della autorizzazione alla vendita quale atto conforme al programma di liquidazione.**
- 7) 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 la stipulazione dell'atto notarile di cessione, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte. Il Notaio è individuato dal Curatore tra quelli della circoscrizione di Milano. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del curatore fallimentare e a spese della procedura fallimentare.
- 8) I costi notarili relativi alla stipulazione dell'atto di cessione dell'immobile saranno per metà a carico della procedura e per metà a carico del relativo aggiudicatario; tutti gli ulteriori eventuali costi relativi alla trascrizione dei Registri Immobiliari dell'atto di trasferimento e alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene in vendita, sono a carico della procedura.

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 formulata mediante e-mail all'indirizzo di posta elettronica *fallimenti@masciellonannoniassociati.it*, ovvero per il tramite del portale delle vendite pubbliche. Le visite verranno tenute in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto. Per garantire la visione degli immobili e la corretta presentazione delle offerte telematiche le visite saranno effettuate entro e non oltre la data del 21 novembre 2025.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

Gli interessati devono depositare la **cauzione** – d'importo pari **ad un decimo del prezzo offerto** (come determinato ai sensi del precedente punto 3), e formulare **l'offerta di acquisto, nella quale deve essere espressamente dichiarato che la stessa offerta è irrevocabile**, con le modalità indicate nei seguenti punti del presente paragrafo.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente l'esperimento della vendita, ovvero **entro le ore 13:00 del giorno 25 novembre 2025**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale *http://venditepubbliche.giustizia.it*. L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015, rubricato "Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati", come di seguito riportato. L'offerta deve contenere, a pena di **inammissibilità** della stessa offerta:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale e della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento.

Ad integrazione del citato decreto ed in conformità alle presenti Condizioni della vendita, il prezzo offerto non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e il termine per il relativo pagamento non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 120), salva in ogni caso l'eventuale possibilità di proroga nei limiti previsti dal punto 6) delle presenti Condizioni della vendita;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari ad un decimo del prezzo offerto);
- l) **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;**
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l). Ad integrazione del citato decreto ed in conformità alle presenti Condizioni della vendita, dovrà essere, altresì, espressamente indicato l'IBAN per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del lotto per cui è stata presentata l'offerta;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 del DM n. 12/2015, o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento¹;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alle presenti Condizioni della vendita.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo.

All'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità della stessa offerta, la seguente documentazione:

A) se l'offerente è una persona fisica:

- (i) fotocopia di un documento d'identità dell'offerente;
- (ii) lo stato civile (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 del caso in un allegato all'offerta;

B) se l'offerente è una persona giuridica:

- (i) visura camerale aggiornata;
- (ii) 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 versamento della **cauzione** va effettuato tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente acceso presso BNL Gruppo BNP Paribas, sportello Pal. Giustizia, intestato alla Procedura **(FALLIMENTO IMMOBILIARE SARZANA SRL IN LIQ.NE – R.G. 886/2019 - IBAN IT40P0100501773000000008195)**, con la seguente causale: numero del fallimento, data fissata per

¹ 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 <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente".

l'esame delle offerte e numero del lotto (quindi, a titolo esemplificativo, "*FALL. N. 886/2019 – 26/11/2025 – LOTTO N. [da specificare quello di interesse]*"), versamento che deve pervenire in tempo utile onde consentire l'accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **Si evidenzia che copia della contabile del versamento della cauzione deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta a pena di inammissibilità della stessa offerta.**

Il presentatore dell'offerta deve, inoltre, procedere a generare l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale (la copia dell'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta) e, quindi, firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è **inammissibile**:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita e nelle presenti Condizioni della vendita;
- se non risultano correttamente allegati i documenti richiesti di cui alle presenti Condizioni della vendita;
- se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nelle presenti Condizioni della vendita.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel decreto in precedenza menzionato, le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., sino alle ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (e cioè entro le ore 13:00 del giorno 25 novembre 2025), secondo le modalità indicate nelle presenti Condizioni della vendita.

Saranno dichiarate **inammissibili** le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerente o procuratore legale).

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 dovrà rivolgersi direttamente al portale ministeriale o al gestore della vendita telematica.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il giorno della gara, 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 telematiche si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo

base per la gara, dal valore dell'offerta più alta, con rilanci che non potranno essere inferiori ai valori indicati nell'Avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà in modalità **sincrona telematica**, avrà inizio al termine delle operazioni richieste per procedere all'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti *on line*.

Tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Curatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non è possibile individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il Curatore aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta, come risultante dalle attestazioni telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche *off line*.

La gara telematica sarà dichiarata 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, salvo quanto previsto dall'art. 108, 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 aggiudicato deve essere definitivamente intestato.

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

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

L'atto notarile sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori di legge da parte dell'aggiudicatario.

Per i costi notarili, relativi alla stipulazione dell'atto di cessione del Lotto aggiudicato, si rinvia al punto 8) delle presenti Condizioni della vendita.

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 dall'atto di vendita.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un **procuratore** munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dalla visura aggiornata, come indicato al paragrafo precedente.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara. Il curatore dovrà depositare, entro dieci giorni lavorativi successivi alla gara, la richiesta di emissione del mandato per la esecuzione dei bonifici restitutori della cauzione, da accreditare sul conto corrente indicato nell'offerta.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI DELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato **entro il termine di cui ai punti 5) e/o 6)** mediante **bonifico bancario** da accreditare sul conto corrente del Fallimento, le cui coordinate sono già state comunicate dal Curatore per il versamento della cauzione e indicate nelle presenti Condizioni della 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, 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 IMMOBILIARE SARZANA SRL IN LIQ.NE – N. 886/2019**.

Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, terzo 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

Al fine di garantire la massima informazione e partecipazione degli (eventuali) interessati all'acquisto dei lotti, la vendita verrà pubblicizzata, **almeno QUARANTACINQUE giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte**, mediante:

- ❖ pubblicazione dell'Avviso di vendita, del decreto di autorizzazione, delle Condizioni della vendita e della Relazione riepilogativa di stima del Perito, sul portale nazionale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- ❖ pubblicazione dell'Avviso di vendita sulle pagine dedicate alle vendite giudiziarie del quotidiano "*Corriere della Sera*" edizione Nazionale, de "*La Repubblica*" edizione Nazionale, oltre al quotidiano "*Il Sole 24 Ore*" (ivi incluso l'inserimento sul sito internet www.astetribunali24.it e sul quotidiano "*Mi Tomorrow*"), nonché sul *Free Press* "*MetroNews*", con rinvio per le ulteriori informazioni al portale nazionale delle vendite pubbliche con espressa indicazione del relativo indirizzo;
- ❖ affissione di un cartello "vendesi" *in loco*, con indicati i recapiti del Curatore e del suo ausiliario;
- ❖ pubblicazione dell'avviso di vendita, del decreto di autorizzazione, delle Condizioni della vendita e della Relazione riepilogativa di stima del Perito, sui seguenti siti: www.entetribunali.kataweb.it; www.immobiliare.it; www.aste.immobiliare.it; www.annunci.repubblica.it (sez. Immobiliare);
- ❖ poiché gli immobili sono posti nel distretto della Corte d'Appello di Venezia, la pubblicazione dell'avviso verrà, altresì, effettuata sui quotidiani locali di riferimento, ovvero sull'edizione regionale di uno dei principali quotidiani nazionali.

Inoltre, sempre al fine di garantire la massima informazione e partecipazione degli (eventuali) interessati all'acquisto dei lotti, e in considerazione della copiosa documentazione attinente al compendio immobiliare in vendita, le perizie di stima predisposte dal Perito, con i relativi allegati e l'ulteriore documentazione attinente il compendio, verranno messe a disposizione degli interessati, previa sottoscrizione di un impegno alla riservatezza e indicazione della documentazione richiesta.

L'Avviso di vendita, unitamente ai documenti allegati in sede di pubblicazione, conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, data e ora delle vendite, termine per la presentazione delle offerte, 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 base di vendita, rilancio minimo, espresso rinvio alla Relazione riepilogativa del Perito, nome del Giudice Delegato, nome e recapito telefonico del Curatore fallimentare.

Milano, settembre 2025

Il Giudice Delegato
Dottorssa Caterina Macchi