

TRIBUNALE DI MILANO  
Il Sezione Civile  
**FALLIMENTO N. 1043/2013 – C. & F. S.r.l.**

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA**

Il Curatore dott. Simone Allodi, con Studio in Milano (MI), corso di Porta Vittoria n. 28, tel. 02.89402211 e fax 02.83201714, indirizzo e-mail: [simone.allodi@allodipirali.it](mailto:simone.allodi@allodipirali.it),

- visto l'esito infruttuoso dei primi tre esperimenti di vendita senza incanto;
- vista l'autorizzazione del G.D. Dott. Federico ROLFI del giorno 23.7.2018;
- visto l'art. 107 e segg. L.F.;

**AVVISA**

Della vendita dei seguenti beni:

**LOTTO N. 1:** appartamento sito in Comune di Martinengo (BG), via Francesco Mazza n. 9 derivato dal recupero del sottotetto esistente posto al secondo piano di una casa di paese senza ascensore composto da disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, ripostiglio e servizi.

La superficie commerciale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova è pari a MQ 106.

Diritti di proprietà pari a 1/1

Identificato in catasto: foglio n. 27, particella n. 1762, subalterno n. 6, categoria A/3, cl. 3, composto da vani n. 6, piano 2, rendita: € 495,80.

L'immobile è pervenuto alla società fallita con atto di compravendita in autentica del dott. Zona Luca, Notaio in Milano, in data 24.11.2005, rep. N. 14754/7966, trascritto presso la Conservatoria di Milano 3- Ufficio Provinciale di Bergamo in data 27.12.2005 ai nn. R.G. 81757/ R. P. 49694.

Classe energetica: classe F, Eph 158,87 kWh/m2a (Attestato di Prestazione Energetica cod. identificativo 16133-000204/14 registrato il 14.10.2014 e valido fino al 14.10.2024).

Coerenze: vuoto su cortile comune con altra ditta al mapp. 1938, altra ditta mapp. 1937, vuoto su via F. Mazza.

**Data della vendita: mercoledì 24 ottobre 2018 ore 15:00.**

**Prezzo base: € 53.100,00 (cinquantatremilacento/00);**

**Offerta minima: € 53.100,00 (cinquantatremilacento/00);**

**Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00).**

**LOTTO N. 2:** porzione indipendente di costruzione a villa bifamiliare di due piani sita in Comune di Martinengo (BG), via Volta n. 11. L'immobile, dotato di box interrato e di giardino esclusivo di proprietà su tre lati con ingresso diretto sulla pubblica via, è composto da due piani fuori terra oltre a spazio sottotetto s.p.p. accessibile con botola. Al piano interrato sono ubicati i locali di sgombero e centrale termica oltre ad un corridoio sotterraneo di accesso diretto al box. Al piano terreno sono ubicati due locali (soggiorno e cucina) con scala interna di accesso al primo piano dotato di tre camere da letto e servizi igienici.

La superficie commerciale del lotto nello stato di fatto in cui si trova è pari a MQ 270.

Diritti di proprietà pari a 1/1.

Identificato in catasto: Appartamento: foglio n. 7, particella n. 4037, subalterno n. 701, sezione censuaria E987, categoria A/2, cl. 2, composto da vani n. 8, piano T-1-2-S1, rendita: € 785,01.

Box di pertinenza: foglio n. 7, particella n. 4037, subalterno n. 702, piano S1, cat. C/6, cl. 3, MQ 33, rendita catastale € 63,06.

Si segnala che è stata riscontrata un'irregolarità catastale in relazione all'indicazione del numero civico dell'immobile, regolarizzabile mediante una rettifica dei dati.

L'immobile è pervenuto alla società fallita con atto di compravendita in autentica del dott. Zona Luca, Notaio in Milano, in data 24.11.2005, rep. N. 14754/7966, trascritto presso la Conservatoria di Milano 3- Ufficio Provinciale di Bergamo in data 27.12.2005 ai nn. R.G. 81757/ R. P. 49694.

Classe energetica: classe F, Eph 173,88 kWh/m2a (Attestato di Prestazione Energetica cod. identificativo 16133-000200/12 registrato il 5.12.2012 e valido fino al 5.12.2022).

Coerenze: proprietà di terzi per tre lati, via Volta, proprietà di terzi.

**Data della vendita: mercoledì 24 ottobre 2018 ore 15:30**

**Prezzo base: € 141.750,00 (centoquarantunimilasettecentocinquanta/00);**

**Offerta minima: € 141.750,00 (centoquarantunimilasettecentocinquanta/00);**

**Rilancio minimo: € 2.000,00 (duemila/00).**

Entrambe le vendite si terranno presso lo studio del curatore dott. Simone Allodi, sito in Milano (MI), corso di Porta Vittoria n. 28.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

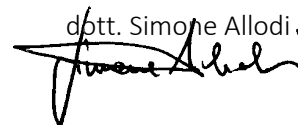
La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni uniformi di vendita competitiva" allegate al presente avviso.

Al curatore dott. Simone Allodi, con Studio in Milano, corso di Porta Vittoria n. 28, tel. 02.89402211 e fax 02.83201714, indirizzo e-mail: [simone.allodi@allodipirali.it](mailto:simone.allodi@allodipirali.it) possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e prenotazione per la visione dei beni.

Milano, 23.7.2018

Il curatore

dott. Simone Allodi,



## 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 giorni**, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.
- 7) L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di **ordine di liberazione** ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente.
- 8) Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile ed in casi eccezionali decreto di trasferimento a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del curatore fallimentare e a spese della procedura fallimentare**.

## VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

L'offerente dovrà preventivamente versare una **cauzione** d'importo pari **ad un decimo del prezzo offerto** mediante **bonifico** sul **conto bancario** intestato alla procedura acceso presso Banca di Credito Valtellinese, **IBAN IT12P0521601619000000052224**, indicando nella **causale** il **numero della procedura** e la **data fissata per l'esame delle offerte**, come risultanti dalla prima parte della presente ordinanza, e il **numero del lotto** se sono posti in vendita più lotti.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro **le h. 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì)**, presso lo studio del curatore in busta chiusa anonima con indicazione di un "nome di fantasia" (pseudonimo) e del giorno della gara. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. L'offerta deve essere corredata dei **seguenti documenti**:

I) **copia della contabile** o della **comunicazione bancaria** relativa al bonifico effettuato;

II) **dichiarazione di offerta di acquisto contenente**:

a) se l'offerente è una persona fisica, il **cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- b) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**
- c) **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- d) **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita;
- e) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile;**
- f) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120), salva in ogni caso l'eventuale possibilità di proroga nei limiti previsti al punto 6);
- g) **fotocopia di un documento d'identità dell'offerente**, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: **copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta** in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, **copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;**
- h) **dichiarazione, in duplice copia**, relativa alla **restituzione mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito modulo disponibile sul sito [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it) o richiederlo al Curatore.

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 **maggior 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

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato **l'offerta 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 gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato. Il celebrante provvederà a **convocare gli interessati e ad aprire le buste** precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista curatore o liquidatore. 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 dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara, 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 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.

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. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso**.

La **gara sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte 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.

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

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

#### TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come **integrato** e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

#### RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto. Il curatore verrà **autorizzato ex ante** alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.D. **Tale autorizzazione dovrà essere presentata in banca e sarà idonea a consentire la esecuzione dei bonifici restitutivi immediatamente.** Il curatore dovrà depositare al giudice delegato entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene, la informativa sull'esito della vendita e sull'esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente col modulo in uso.

#### PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante **bonifico bancario** sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo PEC o FAX o raccomandata. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al **pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.**

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari.** L'importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare a mezzo PEC, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà **dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione**, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione o **inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.**

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate (a seguito della **sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo** contenente **l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado** - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e **la delega** - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE FALLIMENTARE – FALLIMENTO (seguito dal nome del fallimento).** Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € \*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che,*

conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

## ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:

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

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

a. [www.astegiudiziarie.it](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 pubblicizzi vendite immobiliari che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000;

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

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

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

5. in caso di immobili residenziali, invio, da parte del curatore o del suo ausiliario, di una e-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.**