



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: **NATURPLAST srl**

n. **585/2020**

Giudice Delegato: **Dott. Carmelo BARBIERI**

Curatore: **Avv. Monica Bellani**

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

La scrivente, curatore del Fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- La Società Fallita era proprietaria di un capannone industriale sto in Pozzo d'Adda (MI) via del Lavoro n. 4, NCEU del Comune foglio 1, particella 134, sub. 702, cat. D/7, rendita catastale euro 5.424,00;
- con provvedimento 9.3.2022, il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita del compendio immobiliare di cui sopra mediante l'avvio di procedura competitiva telematica sincrona, con tre esperimenti;
- andato deserto il primo esperimento, al secondo tenutosi in data 27.10.2022 il lotto è stato aggiudicato ma nel termine previsto l'aggiudicatario non ha versato il saldo prezzo, decadendo dall'aggiudicazione stessa;
- in data 28.2.2023 è stata formalizzata e cauzionata per il 10% una offerta irrevocabile d'acquisto per l'importo di euro 150.000= (centocinquantamila/00) che, con provvedimento 3.3.2023, il Giudice Delegato Dott. Carmelo Barbieri ha autorizzato a porre come prezzo base nella procedura competitiva telematica sincrona di vendita da avviare;
- grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed integrale visione del presente avviso di vendita, della perizia depositata dal Geom. Michele Bonanzinga in data 20.6.2021, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica, nonché delle CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO aggiornate al MARZO 2021.

Tutto ciò premesso, lo scrivente curatore,

AVVISA

che il giorno **26 MAGGIO 2023** alle ore **15.00** avrà luogo la seguente vendita:

- 1) Capannone sito nell'area industriale di Pozzo d'Adda (MI), di circa 840 mq oltre 140 mq di tettoia;
- 2) in un unico lotto;
- 3) il prezzo base è
 - LOTTO UNICO prezzo base euro 150.000,00
 - Offerte in aumento euro 5.000,00

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Capannone sito in Pozzo d'Adda (MI) via del Lavoro n. 4 di circa 840 mq, con tettoia di circa 140 mq, area scoperta di circa 300 mq, meglio descritto nella perizia depositata dal Geom. Michele Bonanzinga in data 20.6.2021, a cui si rimanda per la descrizione del bene, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sul bene a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica, nonché per quanto attiene ai costi di bonifica della copertura in essere.

LOTTO UNICO

Capannone a destinazione industriale – artigianale, costruito negli anni 70; il fabbricato è circondato su due lati da un'area pertinenziale esterna comune anche alla contigua palazzina uffici posta sul terzo lato, mentre sul quarto lato l'area esterna (mappale 235) è di proprietà esclusiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

foglio 1, particella 134, subalterno 702, mappale 235, indirizzo Via del Lavoro n. 4

CONFORMITA' CATASTALE

Non si dichiara la conformità catastale, in quanto nella planimetrica sub 702 è rappresentata anche la palazzina uffici che è di proprietà di terzi ed in relazione alla quale l'aggiudicatario dovrà presentare planimetrie con frazionamento delle due proprietà ed una migliore identificazione.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è temporaneamente occupato da DRAGON S.r.l. in forza di provvedimento del Giudice Delegato in data 11-16.3.2021 che ha consentito l'occupazione dell'immobile sino all'aggiudicazione e precisamente sino a trenta giorni dopo la formalizzazione da parte dell'aggiudicatario della richiesta di liberazione dell'immobile.

NOTA AMBIENTALE

La copertura del capannone è in *eternit* e dovrà essere bonificata. Il perito, nel proprio elaborato - a cui si rimanda- ha quantificato il costo che è stato già detratto dal valore di stima.

ESPERIMENTO DI VENDITA

26 MAGGIO 2023 ORE 15

(offerte da pervenire entro il 24 maggio 2023 ore 18,30)

1. L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore - che deve intendersi qui per intero 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 della sentenza di fallimento.
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 5.000,00 (cinquemila/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 (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 al fallimento, 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, con oneri a carico della procedura come da *CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA AGG. AL MARZO 2021*, 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.

11. Il curatore 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 via telematica.

Le offerte telematiche devono pervenire **entro le ore 18,30 del 24 MAGGIO 2023** 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. 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.

I presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una 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.

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 al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione.

Il versamento della **cauzione**, pari al 10% dell'importo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del **Fallimento NATURPLAST srl - n. 585/2020 - IBAN IT 97 J 05696 01613 000014292X26**, con la seguente causale: numero del fallimento, 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 è causa di nullità / inammissibilità dell'offerta.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

CONTENUTO DELLA OFFERTA:

- a) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente - **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, l'offerente.** 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** 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 prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120).
- L'offerta è inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non 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

Prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà agli offerenti, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato, un **invito a connettersi** al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione e/o presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

MODALITÀ DI RILANCI IN MODALITÀ SINCRONA.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore ad euro 5.000,00 (cinquemila/00): in caso di gara tra gli offerenti, il curatore aggiudicherà al maggior offerente allorché siano trascorsi 120 (*centoventi*) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il curatore procederà all'aggiudicazione,** stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ'

La proprietà dei beni verrà trasferita con **atto notarile** 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 **con oneri notarili a carico della procedura** in conformità alla condizioni generali di vendita aggiornate al marzo 2021.

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 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 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 su i seguenti siti:

- a. www.asteannunci.it
- b. www.immobiliare.it
- c. www.trovoaste.corriere.it
- d. www.legalmente.net
- e. www.aste.immobiliare.it
- f. www.repubblicamilano.it

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

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.

Il curatore
Avv. Monica Bellani