



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato

del Fallimento COGEDIS SRL IN LIQ.NE

Vista l'istanza con cui il Curatore chiede di essere autorizzato a procedere alla vendita secondo le modalità di cui all'art. 107 L.F. già illustrate in linea generale nel programma di liquidazione aggiornato;

ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie una vendita secondo modalità competitive dinanzi al curatore, che si sviluppi in **due esperimenti di vendita nel lasso di 8 mesi** dalla data del presente provvedimento;

reputato che nel caso il primo esperimento di vendita vada deserto, il seconda debba tenersi ad un prezzo ribassato sino ad un quarto del valore posto a base del presente decreto;

AUTORIZZA

Il curatore a procedere alla **vendita** delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO n. 1: in Baranzate (prov. MI), via/piazza Belgioioso n. 22, composto da ufficio e magazzino, identificato con i seguenti dati catastali: Foglio 66, Particella 120, sub 738, cat. D/7

Il **prezzo offerto per tale lotto non può essere inferiore ad €.** 501.087,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, **ciascun rilancio non può essere inferiore ad €.** 5.000,00.

N.B.: le condizioni della vendita e le modalità di svolgimento del procedimento sono indicate nelle condizioni generali uniformi di vendita competitiva approvate dalla sezione allegate all'istanza di vendita del Curatore e che verranno allegate anche all'avviso di fissazione di vendita che il curatore dovrà emettere e comunicare unitamente ai seguenti avvisi obbligatori:

AVVISA

tutti gli interessati all'acquisto che possono visitare gli immobili posti in vendita telefonando al curatore fallimentare avv. Andrea Tracanella all'utenza n. 02.76004119 o inviando richiesta a mezzo fax al n. 02.780947;

che provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato entro dieci giorni dalla richiesta;

Che le visite all'immobile saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

AVVISA

che:

gli immobili di cui al lotto 1 (riferito a una parte del magazzino) sono locati a terzi con contratto opponibile all'acquirente stipulato il 31/3/2014 e i cui effetti cessano il 31/3/2020;

AVVISA

che i beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Corina Marco Demetrio del 6.6.16, consultabile sul sito del Tribunale che deve essere previamente esaminata dall'offerente, ed alla

quale si fa espresso rinvio 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.**

Le condizioni della vendita, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e

quelle di svolgimento della gara sono regolate dalle condizioni generali uniformi di vendita competitiva allegate ogni volta dal curatore all'avviso di vendita.

Milano, 23 gennaio 2018

Il Giudice
dott. Guendalina Alessandra Virginia Pascale

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, 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 di 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, le cui spese sono a carico della procedura, 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

- 9) 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 fax. Il Curatore programma le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto. Allorquando il portale delle vendite pubbliche sarà pienamente operativo, si applicherà la disciplina di cui all'art. 560 c.p.c. per le menzionate visite e loro prenotazione e svolgimento.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

- 10) Gli interessati devono depositare la cauzione e formulare l'offerta di acquisto, che deve essere dichiarata IRREVOCABILE, con le seguenti modalità:

10.A: l'offerente deve 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 a: **TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE FALLIMENTARE** presso BNL, Palazzo di Giustizia di Milano (IBAN: IT77 F 01005 01773 00000 00000 19), indicando nella causale il nome del fallimento 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 (ad es.: *FALL. Bianchi S.r.l. - 15/11/2017 - Lotto n.2*). ;

10.B: 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;

10.C: 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), l'offerente deve consegnare presso lo studio del curatore in busta chiusa anonima con indicazione di uno pseudonimo e del giorno della gara i 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 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;

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) 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 di euro 1,50 per la stessa BNL e di euro 2,00 max per altre Banche 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.

11) il curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste **segnerà su ciascuna data e ora di ricezione firmando**, poi le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara;

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

12) Il giorno e l'ora della gara il curatore provvederà a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il suo studio;

13) Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al curatore 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.

14) 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 possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il curatore aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta** in base alle risultanze di cui al punto 11.

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

16) L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.

17) 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.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

18) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara. 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 col modulo di cui al punto 11, IV°;

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

19) Il **saldo prezzo** dovrà essere versato **entro il termine di cui ai punti 5) e/o 6)** mediante **bonifico bancario** sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo 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**.

20) 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.

21) 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

22) 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>;
 - o 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 seguente sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006, sul sito internet che pubblicizza vendite immobiliari
2. a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione regionale / nazionale del quotidiano....., nonché sul seguente free press..... ,
3. 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;
4. 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.

.....

23) 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 il 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 chiedere 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;

Milano, / /20



