

Dott. PAOLA GROSSINI

RAGIONIERE COMMERCIALISTA

REVISORE CONTABILE

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

VIA BERGOGNONE 27 - 20144 MILANO

Tel. 02/83.60.156 – 335/70.74.941 - Fax: 02/89.41.99.60

E.mail: paolagrossini@tin.it

PEC : paolamaria.grossini@odcec milano.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

N. 261/2017

SECONDA SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

G.D. DOTT.

FALLIMENTO: WINTRUST S.R.L.

SIMONETTI

INTEGRAZIONE N. 2
PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE
(EX ART. 104 TER L.F.)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

la sottoscritta, dott. Paola Grossini, con studio in Milano, Via Bergognone 27, curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO CHE

- con sentenza n. 261/2017 del 30.3.2017, depositata in data 4.4.2017, è stato dichiarato il fallimento della società WINTRUST S.r.l.;
- in data 29.9.2017 il Giudice Delegato ha autorizzato l'esecuzione degli atti conformi al Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori;
- con circolare del 29.11.2017 depositata il 14.12.2017 il Presidente della Sezione Fallimentare ha dato nuove indicazioni attinenti le modalità di vendita;
- il capitolo 7 del Programma di Liquidazione, per la parte riguardante la vendita del bene immobile costituito da negozio sito in Strada della Carità 10 con accesso da Via Friuli 7 è stato conseguentemente integrato;

- il curatore ha depositato la presente integrazione al programma di Liquidazione per il preventivo esame del Giudice Delegato, che, ritenutane la completezza, ha autorizzato la comunicazione al Comitato ai Creditori per valutarne l'approvazione ex art. 104 ter L.F.

- il Comitato dei Creditori ha approvato la presente integrazione.

Ciò premesso,

SOTTOPONE

A V.S. la presente

INTEGRAZIONE CAPITOLO 7

Tra le attività della fallita è compreso il seguente bene:

NEGOZIO MILANO STRADA DELLA CARITA' 10 CON ACCESSO DA VIA FRIULI 7

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 529, Particella 240 - 243, Sub 711 - 703, zona censuaria2, categoria C/1, classe 9, consistenza 251 mq, rendita catastale Euro 13.507,52.

Indirizzo catastale Strada della Carità 10

Piano Terreno

Derivante dalla variazione del 9.11.2015

Coerenze: Strada della Carità, ragione ai mappali 245, 246, Via Friuli, ragione ai mappali 268, 238, 239, 240 ed ancora Strada della Carità.

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è locato a terzi con contratto opponibile al fallimento, come segue:

Contratto di locazione stipulato in data 1.3.2016, scadenza 28.02.2024, Enrique Omar D'Andrea, canone di locazione Euro 38.400 annui (Euro 9.600 fino al 28.2.2018), oltre spese condominiali.

VALORE DI STIMA

L'immobile è stato stimato dal Geom. Luca Mutti in Euro 323.440,00

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà sulla base di procedure competitive e in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F. e dalla Circolare del Presidente della Sezione Fallimentare del 29.11.2017.

ESPERIMENTI DI VENDITA

Il curatore procederà autonomamente a tre tentativi di vendita, con il ribasso indicato nelle condizioni di vendita, inviando al Giudice Delegato ogni volta l'informativa sull'esito dell'esperimento.

In caso di tre esperimenti deserti riferirà al Giudice Delegato per valutare una modifica al programma di liquidazione e della strategia di vendita .

CONDIZIONI DI 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.

9) Il Curatore assicurerà 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 programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

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:

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 indicando nella causale il nome del fallimento e la data fissata per l'esame delle offerte, e il numero del lotto se sono posti in vendita più lotti. 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 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) 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;

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 WINTRUST S.R.L.. 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 Euro ***** da parte di **** a fronte del

contratto di mutuo a rogito **** dei **** rep. *** e che le parti mutuante e mutuatario 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 tramite i canali pubblicitari che verranno identificati nell'ordinanza di vendita.

23) la pubblicità verrà effettuata sui siti e sui quotidiani almeno nei termini indicati dall'ordinanza di vendita.

TRASFERIMENTO DEI BENI

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di 10 giorni dal deposito della documentazione al Giudice Delegato di cui all'art. 108 co. 1 l.f..

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.

Con osservanza,

IL CURATORE

dott. PAOLA GROSSINI

Milano, 2 Febbraio 2018



Il Comitato dei Creditori

Avv. Sala	APPROVA mail del 30.1.2018
Avv. Lenzi Massimiliano	APPROVA mail del 29.1.2018
Tecnoponteggi Edili S.r.l.	APPROVA mail del 30.1.2018

