

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: **INSUBRIA COSTRUZIONI s.r.l. in liquidazione**

n. **230/2014**

Giudice Delegato: **Dott. Filippo D'AQUINO**

Curatore: **Avv. Monica Bellani**

\*\*\*

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

La scrivente, curatore del Fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- La società fallita è proprietaria di unità immobiliari in Milano, Via Cesare Correnti n. 7.
- Con l'approvazione del supplemento del programma di liquidazione in data 13-27.3.2018, il Giudice Delegato ha autorizzato il curatore alla vendita degli immobili mediante **vendita telematica sincrona mista** e quindi con la possibilità per gli interessati di formulare offerte sia in forma cartacea *tradizionale* che telematica e così i rilanci, in caso di gara, sia in via telematica che comparando innanzi al curatore.
- Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed integrale visione dell'avviso di vendita, della perizia depositata dall'Arch. Fabio Carria e del suo aggiornamento datato 11.1.2018, nonché delle CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO aggiornate al 4.4.2018.

\*\*\*

Tutto ciò premesso, lo scrivente curatore

**AVVISA**

che il giorno **10 luglio 2018** alle ore **15,00** presso lo studio del Curatore, in Milano Piazza San Pietro in Gessate n. 2 avrà luogo la seguente vendita

- 1) la vendita ha ad oggetto unità immobiliari tutte site in Milano – Via Cesare Correnti n. 7;
- 2) la vendita avverrà in 7 (sette) lotti;
- 3) il prezzo base di ogni singolo lotto è
  - LOTTO UNO                      prezzo base                      euro 714.000,00
  - LOTTO DUE                      prezzo base                      euro 150.000,00
  - LOTTO TRE                      prezzo base                      euro 605.000,00
  - LOTTO QUATTRO              prezzo base                      euro 6.200,00
  - LOTTO CINQUE                prezzo base                      euro 5.300,00

- LOTTO SEI	prezzo base	euro 745.000,00
- LOTTO SETTE	prezzo base	euro 3.600,00

## **DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**

I beni posti in vendita - tutti siti in Milano, via Cesare Correnti n. 7- sono descritti nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento Arch. Fabio Carria e dall'aggiornamento datato 11.1.2018 alla quale, per quanto qui non menzionato, si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

### **LOTTO UNO**

Piena proprietà di unità immobiliare sita al piano terra con accesso diretto dal cortile, giardino privato intercluso e cantina. L'unità risulta suddivisa catastalmente in diverse unità immobiliari: al piano terreno tre locali e bagno ad uso abitazione (ex sub. 728 superficie complessiva mq.158,14 comprensiva del sub. 43), con annesso giardino privato al piano (ex sub.701/56 di superficie complessiva mq.300), locali uso deposito al piano interrato (ex sub. 735 e sub. 742 superficie complessiva mq.130).  
Immobile a rustico. Certificato energetico non presente.

Il lotto è oggi identificato al Catasto Fabbricati al foglio 436, mappale 58 subalterno 765 per l'abitazione di piano terra e deposito al piano interrato e stesso foglio 436 mappale 56 subalterno 702 per il giardino, piano T-S1, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale mq. 213 oltre a mq. 195 di aree esclusive scoperte, rendita €. 1.963,83 e subalterno 743 per la cantina annessa (in precedenza i beni erano catastalmente identificati :piano S1, foglio 436, particella 58, Sub.735, categoria C/2, Classe 11 consistenza mq.40, rendita €.355,32 - piano S1 foglio 436, particella 58, subalterno 742, categoria C/2, classe 11, consistenza mq. 86, rendita euro 763,94 – piano T, foglio 436, particella 58, subalterno 43, categoria C/2, classe 11, consistenza mq. 52, rendita euro 461,92 – piano T, foglio 436, particella 58, subalterno 728, categoria A/10, classe 5, consistenza vani 5,5, rendita euro 5.453,78)

Il lotto viene venduto libero.

In data 19.12.2005 il fabbricato in Milano – Via Cesare Correnti n. 7 all'interno del quale si trovano i lotti posti in vendita è stato sottoposto a vincolo di cui al Decreto Lgs. 22.01.2004 n. 42 trascritto a Milano in data 04.11.2006 ai nn. 91.408/54.548.

Permesso di Costruire P.G.10154/2016 del 12.01.2016 (Interventi edilizi minori) Intestazione: Insubria Costruzioni srl. Tipo pratica: Permesso di Costruire a parziale sanatoria e con opere di completamento. Note tipo pratica: Approvazione Beni Culturali del 30.09.2015 Prot.10513.

Si precisa che questo titolo edilizio è stato promosso dalla procedura fallimentare al fine di sanare le opere abusive che si sono venute a determinare per la decorrenza dei termini previsti per l'esecuzione delle opere previste dalla Dia successiva, venuta quindi a decadere a tutti gli effetti. Ogni incombenza relativa alla chiusura definitiva della pratica amministrativa ricadrà a tutti gli effetti di legge in carico al futuro acquirente.

### **LOTTO DUE**

Piena proprietà di unità immobiliare con destinazione abitativa al piano primo, con annesso locale uso deposito al piano terra e cantina annessa. All'unità immobiliare si accede direttamente con scala esterna dal secondo cortile condominiale intercluso. L'abitazione è in buone condizioni e risulta composta da un unico locale con annessi un angolo cottura e un bagno. La cantina annessa è posta al piano interrato, di superficie complessiva di circa mq 7, pareti esterne muratura di mattoni pieni; coibentazione inesistente; rivestimento intonaco di cemento.

Il lotto è identificato al Catasto Fabbricati piano P1, Foglio 436, Mapp. 58, Sub.705 per l'abitazione, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 2,5, rendita €.755,32 - piano T, Foglio 436, Mapp.58, sub.751 per il locale deposito, categoria C/2, classe 11, consistenza mq.12, rendita €.106,60 - piano S1, foglio 436, mapp. 58, sub. 741, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 7, rendita catastale euro 62,18.

Il lotto viene venduto libero.

Attestato di Certificazione Energetica n.15146-019769/12: Classe E kwh/mqa 118,21

In data 19.12.2005 il fabbricato in Milano - Via Cesare Correnti n. 7 all'interno del quale si trovano i lotti posti in vendita è stato sottoposto a vincolo di cui al Decreto Lgs. 22.01.2004 n. 42 trascritto a Milano in data 04.11.2006 ai nn. 91.408/54.548.

### **LOTTO TRE**

Piena proprietà di unità immobiliare sita al piano 4° con accesso dalla scala padronale dotata di ascensore e vano cantina.

Immobile a rustico. Certificato energetico non presente.

Il lotto è oggi identificato al Catasto Fabbricati: piano 4°-5°, foglio 436, mapp. 58, Sub.761, categoria A/3, classe 6, consistenza Vani 8, sup. catastale mq.185, rendita € 2.417,02 (in precedenza il bene era ricompreso negli ex sub.716-744) e cantina foglio 436, mapp. 58, sub. 737 categoria C/2, classe 11, consistenza mq 7, rendita catastale euro 62,18.

Il lotto viene venduto libero.

Permesso Costruire P.G.12355/2016 del 12.01.2016 (Interventi edilizi maggiori) Intestazione: Insubria Costruzioni srl. Tipo pratica: Permesso di Costruire a sanatoria e con opere di completamento. Recupero abitativo di sottotetto. Richiesta di Autorizzazione Paesistica in variante PG.10162/2016 del 12.01.2016. Note tipo pratica: Approvazione Beni Culturali del 29.09.2015 Prot.10316. Si precisa che questo titolo edilizio è stato promosso dalla procedura fallimentare al fine di sanare le opere abusive che si sono venute a determinare per la decadenza della validità dell'Autorizzazione edilizia indicata successivamente diffidata dal Comune. Ogni incombenza futura relativa alla chiusura definitiva della pratica amministrativa e con il riconoscimento degli oneri relativi, ricadrà a tutti gli effetti di legge in carico

al futuro acquirente che si dovrà far carico della regolarizzazione delle opere previste con la fine lavori.

Sulla base della quantificazione operata dall'Arch. Fabio Carria l'onere dell'oblazione a carico dell'aggiudicatario ammonta ad euro 28.178,28.

In data 19.12.2005 il fabbricato in Milano – Via Cesare Correnti n. 7 all'interno del quale si trovano i lotti posti in vendita è stato sottoposto a vincolo di cui al Decreto Lgs. 22.01.2004 n. 42 trascritto a Milano in data 04.11.2006 ai nn. 91.408/54.548.

#### **LOTTO QUATTRO**

Piena proprietà di vano cantina di recente costituzione al piano interrato dotato di porta di alluminio con serratura, superficie complessiva di circa mq 7, pareti esterne muratura di mattoni pieni; coibentazione inesistente; rivestimento intonaco di cemento.

Il lotto è identificato al Catasto Fabbricati piano S1, foglio 436, mapp. 58, sub. 736, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 7, rendita catastale euro 62,18.

La cantina viene venduta libera.

In data 19.12.2005 il fabbricato in Milano – Via Cesare Correnti n. 7 all'interno del quale si trovano i lotti posti in vendita è stato sottoposto a vincolo di cui al Decreto Lgs. 22.01.2004 n. 42 trascritto a Milano in data 04.11.2006 ai nn. 91.408/54.548

#### **LOTTO CINQUE**

Piena proprietà di vano cantina di recente costituzione al piano interrato, dotato di porta di alluminio superficie complessiva di circa mq 7, pareti esterne in muratura di mattoni pieni; coibentazione inesistente; rivestimento intonaco di cemento.

Il lotto è identificato al Catasto Fabbricati piano S1, foglio 436, mapp. 58, sub. 738, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 6, rendita catastale euro 62,18.

La cantina viene venduta libera.

In data 19.12.2005 il fabbricato in Milano – Via Cesare Correnti n. 7 all'interno del quale si trovano i lotti posti in vendita è stato sottoposto a vincolo di cui al Decreto Lgs. 22.01.2004 n. 42 trascritto a Milano in data 04.11.2006 ai nn. 91.408/54.548

#### **LOTTO SEI**

Piena proprietà di unità immobiliare sita al piano 4° con accesso dalla seconda scala e non dotata di ascensore.

Immobile parzialmente al rustico con finiture da completare. Certificato energetico non presente.

Il lotto è oggi identificato al Catasto Fabbricati piano 4°-5°, foglio 436, mapp. 58, subalterno 764, categoria A/3, classe 6, consistenza Vani 8 ,

sup.catastale mq.204, rendita € 2.417,02 (in precedenza il bene era ricompreso negli ex sub.42-744) e cantina foglio 436, mapp. 58 sub. 739 C/2, classe 11, consistenza mq 7, rendita catastale euro 62,18.

Il lotto viene venduto libero.

Permesso Costruire P.G.12355/2016 del 12.01.2016 (Interventi edilizi maggiori) Intestazione: Insubria Costruzioni srl. Tipo pratica: Permesso di Costruire a sanatoria e con opere di completamento. Recupero abitativo di sottotetto. Richiesta di Autorizzazione Paesistica in variante PG.10162/2016 del 12.01.2016. Note tipo pratica: Approvazione Beni Culturali del 29.09.2015 Prot.10316. Si precisa che questo titolo edilizio è stato promosso dalla procedura fallimentare al fine di sanare le opere abusive che si sono venute a determinare per la decadenza della validità dell'Autorizzazione edilizia indicata successivamente diffidata dal Comune. Ogni incombenza futura relativa alla chiusura definitiva della pratica amministrativa e con il riconoscimento degli oneri relativi, ricadrà a tutti gli effetti di legge in carico al futuro acquirente che si dovrà far carico della regolarizzazione delle opere previste con la fine lavori.

Sulla base della quantificazione operata dall'Arch. Fabio Carria l'onere dell'oblazione a carico dell'aggiudicatario ammonta ad euro 41.596,47.

In data 19.12.2005 il fabbricato in Milano - Via Cesare Correnti n. 7 all'interno del quale si trovano i lotti posti in vendita è stato sottoposto a vincolo di cui al Decreto Lgs. 22.01.2004 n. 42 trascritto a Milano in data 04.11.2006 ai nn. 91.408/54.548.

### **LOTTO SETTE**

Quota di proprietà di  $\frac{1}{4}$  di spazio libero, identificato al piano interrato come vano cantina comune, ma di fatto non ancora dotato di porta.

Il lotto è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 436, mapp. 58, sub. 731, categoria C/2, classe 11, consistenza 4 mq, rendita catastale euro 35,53, piano S1.

Il vano viene venduto libero.

Per una più precisa descrizione dei lotti e per la regolarità edilizia ed urbanistica si rinvia alla relazione di stima Arch. Fabio Carria ed al suo aggiornamento datato 11.1.2018- pubblicati sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

In data 19.12.2005 il fabbricato in Milano - Via Cesare Correnti n. 7 all'interno del quale si trovano i sette lotti posti in vendita è stato sottoposto a vincolo di cui al Decreto Lgs. 22.01.2004 n. 42 trascritto a Milano in data 04.11.2006 ai nn. 91.408/54.548.

## **ESPERIMENTO DI VENDITA**

**10 luglio 2018 ore 15**

(offerte da pervenire entro il 6.7.2018 ore 13)

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. Gli immobili 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.
5. Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella perizia di stima depositata dall'Arch. Fabio Carria come aggiornata in data 11.1.2018 e, in ipotesi di gara, le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori a quanto segue:  
LOTTO UNO offerte minime in aumento euro 10.000,00 (diecimila)  
LOTTO DUE offerte minime in aumento euro 10.000,00 (diecimila)  
LOTTO TRE offerte minime in aumento euro 10.000,00 (diecimila)  
LOTTO QUATTRO offerte minime in aumento euro 1.000,00 (mille)  
LOTTO CINQUE offerte minime in aumento euro 1.000,00 (mille)  
LOTTO SEI offerte minime in aumento euro 10.000,00 (diecimila)  
LOTTO SETTE offerte minime in aumento euro 1.000,00 (mille).
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 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 per il 50% del compenso dovuto al professionista.
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.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI**

### **A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

Le offerte irrevocabili di acquisto possono essere presentate sia telematicamente che in formato cartaceo.

Le offerte telematiche devono pervenire entro le ore 13 del 6 luglio 2018 terzo giorno precedente l'esperimento della vendita previa registrazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

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 un 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.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito **www.fallcoaste.it** mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso lo studio del curatore.

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 ad un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione

Il versamento della **cauzione** dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento INSUBRIA COSTRUZIONI Srl IBAN IT 38I 05696 01613 000012328X02, con la seguente causale: numero del fallimento della data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, 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 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). 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, 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.

## **B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA**

L'offerente, quale che sia la modalità di presentazione dell'offerta, dovrà preventivamente versare una cauzione d'importo pari ad un decimo del prezzo offerto mediante bonifico sul conto bancario intestato al Fallimento INSUBRIA COSTRUZIONI Srl IBAN IT 38I 05696 01613 000012328X02 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 6 luglio 2018 terzo giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti**, 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 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) 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.

Solo nella vendita con modalità analogica 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 **maggiore valore**, ma in tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti fa automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri.

## **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Per coloro che hanno presentato **l'offerta in via telematica**, 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 criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato **l'offerta in via analogica deve presentarsi** presso l'Ufficio del Curatore in Milano, Piazza San Pietro in Gessate n. 2.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato. Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a **convocare gli interessati e ad aprire le buste** precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista curatore o liquidatore. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica 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 sincrona mista, 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 curatore 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, che si svolge in **modalità sincrona mista**, 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 on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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 in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line**, se offerente in via telematica.

La **gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche 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 dell'atto notarile di trasferimento.

### **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'**

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. E' posto a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso del notaio rogante ed il restante 50% a carico della procedura.

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](http://www.asteannunci.it)

b. [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

c. [www.astetelematichetribunali.it](http://www.astetelematichetribunali.it);

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

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. invio, da parte del curatore 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.

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.