

TRIBUNALE DI MILANO - SEZ. II

Fallimento D.G.L. Costruzioni s.n.c. di Di Novara Giuseppe e De Novara

Luigi in liq.- R.G. n. 287/2014

Giudice Delegato: dott. Sergio Rossetti

Curatore: avv. Marco Moro Visconti

BANDO DI VENDITA

Il curatore della procedura in epigrafe avv. Marco Moro Visconti, con studio in Milano, via privata Cesare Mangili n. 6 (sei),

- vista l'autorizzazione del 1.10.2018 del Giudice Delegato;
- visto l'art. 107, co. 1, legge fallim.

AVVISA

della vendita senza incanto della seguente unità immobiliare:

LOTTO UNICO: unità immobiliare a destinazione residenziale di 90 mq. (appartamento che si sviluppa su due piani e annessa cantina) e box pertinenziale ubicati nel Comune di Solbiate Olona (VA) alla via Sant'Antonino, n. 112 così identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune:
appartamento e cantina: al Foglio 5, Part. 35, Sub. 519, piano T - 1 - 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, rendita € 232,41;
box: Foglio 5, Part. 35, Sub. 522, Piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq., rendita 35,12.

Coerenze appartamento: a nord proprietà di terzi alla particella 7162, a est appartamento sub. 523, a sud appartamento al sub. 520 e B.C.N.C. (pianerottolo e vano scala comune) al sub. 518, a ovest proprietà di terzi alla particella 2321 e B.C.N.C. (vano scala comune) al sub. 518;

coerenze cantina: a nord proprietà di terzi alla particella 7162, a est B.C.N.C. (disimpegno comune) al sub. 518, a sud cantina al sub. 520, a ovest proprietà di terzi alla particella 2321;

coerenze box: a nord proprietà di terzi alla particella 7162, a est appartamento al sub. 523 e box al sub. 524, a sud B.C.N.C (portico comune) al sub. 517, a ovest box al sub. 521;

l'immobile risulta libero;

data della vendita: 20 dicembre 2018;

prezzo base del Lotto: € 24.000,00 (ventiquattromila/10);

i beni sono pervenuti al Fallimento D.G.L. Costruzioni s.n.c. di Di Novara Giuseppe e De Novara Luigi in liq. giusta atto di compravendita in data 13 giugno 2008, a rogito del Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio, repertorio n. 19369/8995, trascritto a Milano 2 in data 2 luglio 2008 ai numeri 85340/47714 per acquisto fatto dai signori Carati Flavio (nato a Solbiate Olona il 19.4.1956) e Carati Maria Adele (nata a Busto Arsizio il 16.4.1954).

MODALITA' E 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, come ribassato a seguito dei tentativi di vendita infruttuosi sin qui esperiti, e quindi pari ad € 24.000,00.
- 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, 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 (02/2909851) o a mezzo fax (02/29098585).

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 I R R E V O C A B I L E**, 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 esame delle offerte**, come risultanti dalla prima parte del presente avviso, 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**, 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 sopra indicato;

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) Le offerte saranno esaminate presso lo studio del Curatore in Milano, via privata Cesare Mangili n. 6 il giorno **20 dicembre 2018, alle ore 16,00**.

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 di € 2.000,00; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'ultimo rilancio risultato 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;

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 **** 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.*

22) Copia dell'avviso di vendita sarà notificata dalla Curatela, prima del completamento delle operazioni di vendita e ai sensi dell'art. 107, terzo comma, legge fallim. ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ.; ai promissari

acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis cod. civ.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Dalla relazione di stima pubblicata, risulta altresì che:

- l'immobile è conforme sia dal punto di vista edilizio che urbanistico; il lotto è stato oggetto di ristrutturazione edilizia ma non risulta essere stata depositata la Dichiarazione di Fine Lavori e la richiesta del rilascio del Certificato di Agibilità. Il Certificato Energetico non è presente essendo l'appartamento, allo stato, privo di caldaia. Nell'appartamento non risultano ancora ultimate alcune opere di completamento i cui costi complessivamente ammontano ad € 4.700.

Sull'immobile risulta trascritta una servitù di veduta a carico dell'area urbana al mappale 7162 di proprietà della "Parrocchia di Sant'Antonino Martire" ed a favore della particella 35 e dell'originario sub. 501 (subalterno che a seguito di Denuncia Variazione ha originato i subalterni 519, 520, 523, 521, 522, 524 nonché 516, 517, 518).

Milano, 5 ottobre 2018

Il Curatore: avv. Marco Moro Visconti