



TRIBUNALE DI MILANO

II Sezione Civile

**FALLIMENTO n. 489/2021**

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA**

Il Curatore Avv. M. Teresa Bochicchio con studio in Milano, Via A. Costa, 11 tel.02.26826690, indirizzo e-mail: avvocato.bochicchio@tiscali.it

**PREMESSO**

- che il Tribunale di Milano, con sentenza pubblicata in data 21.7.2021 dichiarava il fallimento n.489/2021;
- che in esecuzione della integrazione al programma di liquidazione approvato in data 20.4.2023, si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita dei beni di seguito specificati con modalità di vendita analogica presso lo studio del Curatore,
- vista la circolare del 10.4.2018;
- visto l'art. 107 e segg. L.F.

**AVVISA**

che il giorno **19.07.2023 alle ore 12,00** presso lo studio del Curatore in Milano alla Via Andrea Costa 11 procederà alla vendita competitiva delle seguenti quote di beni immobili :

**LOTTO 1:** in Comune di Arcore, Via Giuseppe Verdi n.10, in complesso residenziale denominato Villaggio "Il Pesco", **quota di un mezzo (1/2) di proprietà** di villetta unifamiliare ad uso abitazione su tre piani (seminterrato, rialzato e primo) con giardino e box, distinti nel catasto di Arcore al foglio 11 particella 544:

villetta:-sub.1, categ.A/7 Cl.3 vani 7,5 RCL €1.026,46, piano S1 -T- 1 superficie totale mq.186, superficie totale escluso aree scoperte mq.182;

box: sub.2 categ.C6 cl.2 mq.29 RCL €67,40, piano S1 superficie totale mq.36.

il tutto come meglio descritto e identificato nella perizia dell'Arch. Massimiliano Fiore

**Apertura buste** 19.07.2023 alle ore 12:00

Prezzo base **€96.600,00.**

Termine presentazione offerte 18.07.2023 ore 13,00

Offerta minima €96.600,00

Rilancio minimo €3.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

Valore perizia bene €96.600,00

Stato dell'immobile: occupato dal comproprietario.

**LOTTO 2:** in Comune di Veduggio al Lambro, Via IV Novembre n.14, **quota di un mezzo (1/2)** di proprietà di casa a ballatoio ad uso abitazione posta al piano rialzato e primo e composta da quattro locali più servizio igienico, cantina non comunicante al piano seminterrato e box al piano terreno.

Dati catastali:

appartamento - foglio 4, particella 155, sub.702, cat.A/3 CL4 vani 5,5 , RCL €525,90, piano S1-T1 superficie totale mq.97 superficie totale escluso aree scoperte mq.96;

box: foglio 4 particella 190 sub.701, categ.C6 cl.5 ; consistenza mq.13, RCL €42,30 piano T, superficie totale mq.14.

Meglio descritto e identificato nella perizia dell'Arch. Massimiliano Fiore.

**Apertura buste** 19.07.2023 alle ore 12:00

Prezzo base **€42.400,00.**

Termine presentazione offerte 18.07.2023 ore 13,00

Offerta minima €42.400,00

Rilancio minimo €2.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

Valore perizia bene €42.400,00

Stato dell'immobile: occupato con contratto locazione non opponibile alla curatela.

\* \*

**Le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita.**

La vendita si terrà presso lo studio del Curatore Avv. M. Teresa Bochicchio in Milano, Via Andrea Costa, 11 .

\* \*

I beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto Arch. Massimiliano Fiore ed esse, unitamente agli allegati, devono essere previamente esaminate dall'offerente; le perizie, planimetrie e foto sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo [hiip://portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it), e sul sito del Tribunale di Bergamo mediante ricerca geografica al link <https://www.tribunale.bergamo.it/motoreaste/ricerca-immobiliare.php>, e **devono essere previamente esaminate dall'offerente**; ad esse 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, incluso – quanto al Lotto1, il regolamento interno del complesso residenziale Villaggio "Il Pesco" di cui qui di seguito lo stralcio riportato in nota di trascrizione:

"Le strade saranno di esclusiva proprietà dei frontisti proprietari delle ville, ma non saranno cedibili separatamente dalle stesse. Tali strade di uso comune fra tutti indistintamente i proprietari delle singole unità immobiliari (quali indicate nella tabella millesimale) saranno soggette in perpetuo a servitù reciproca, secondo la loro normale destinazione, in quanto lo sfruttamento e il godimento delle stesse è riservato alla collettività. Sono di proprietà comune fra tutti indistintamente i proprietari del "Villaggio" e secondo le quote indicate nella tabella millesimale (come da atti di acquisto): - i cancelli d'ingresso dalla strada pubblica; - le reti delle cancellazioni; - le tubazioni e le condutture di ogni genere, ivi compresi gli attacchi con le reti delle singole ville; - l'impianto elettrico d'illuminazione delle strade e di altre parti comuni; - riparazione e manutenzione delle strade interne. E' tassativamente vietato che uno o più proprietari di ville adiacenti, unendo o convenzionando le loro proprietà abbiano in futuro a costruire stabili di altezza superiore ai 7 metri misurati dal piano strada al soffitto abitabile più alto, nonostante possa essere consentito da un futuro regolamento edilizio. Millesimi: all'inità immobiliare vendita competono 67, 60/1000 degli enti comuni di cui sopra.

\* \*

**Visita dell'immobile** Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Curatore esclusivamente utilizzando il portale [hiip://venditepubbliche.giustizia.it](http://venditepubbliche.giustizia.it).

Gli interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista Avv. M.Teresa Bochicchio contattando il numero telefonico n.02.26826690 ovvero tramite mail all'indirizzo [avvocato.bochicchio@tiscali.it](mailto:avvocato.bochicchio@tiscali.it).

Le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte e le forme pubblicitarie e gli oneri per l'aggiudicatario sono regolate dalle condizioni generali allegata al presente avviso. Milano, 10.05.2023

Il Curatore Avv. M. Teresa Bochicchio

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le condizioni sono relative alle modalità per l'asta analogica.

### PARTE GENERALE

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. La quota di immobile viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare. **Rimarranno, invece le iscrizioni ipotecarie , trascrizioni di pignoramenti o altro sulla quota non oggetto di cessione.**
3. Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella perizia di stima.
4. Gli oneri tributari 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 o PEC - a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%), di prorogare il termine del pagamento di massimo 60 giorni previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.
7. La proprietà della quota del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e oneri di trascrizione, invece il compenso del Notaio Avv- Francesco Santopietro per il rogito e relativi adempimenti sarà interamente a carico dell'aggiudicatario.

### VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

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 CAUZIONE

#### CON MODALITÀ ANALOGICA

L'offerente, dovrà preventivamente versare una cauzione d'importo pari 10% del prezzo offerto mediante bonifico sul conto bancario intestato al fallimento, e cioè conto intestato a **FALL 489/2021 IBAN: IT12M010050177300000009356**, 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. E pertanto la seguente causale: **“Fall. n.489/2021 asta 19.7.2023 Lotto n...”**.

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 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), presso lo studio del Curatore in Milano alla Via Andrea Costa 11 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 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, anzi della quota del 50% 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.

Il Curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.

#### SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso il luogo da questi specificamente individuato.

Alla gara potranno partecipare gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato. 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. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara, 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 celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, 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 presenti personalmente ammessi alla gara.

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 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.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte 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, II 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.

NB: 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 della quota del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

#### **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DELLA QUOTA**

L'atto notarile presso il Notaio indicato e scelto dal Fallimento **sarà stipulato solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese e compensi notarili di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario .**

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.

#### **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 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, mail 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 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 bonifico all'iban del CC intestato al fallimento.

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Copia del presente avviso, e dell'ulteriori documentazione verrà pubblicata sui seguenti canali pubblicitari: sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; e sul sito del Tribunale di Bergamo mediante ricerca geografica al link <https://www.tribunale.bergamo.it/motoreaste/ricerca-immobiliare.php>.

Milano, 10.05.2023

Il Curatore  
Avv. M.Teresa Bochicchio