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 **acorpo** 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 prima parte dell'ordinanza.

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**<u>prorogare</u>**il termine del pagamento di:

□□□□

mesi 3 mesi 6 mesi 9 mesi 12

dalla scadenza del termine massimo originario, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari, rispettivamente, al **2 % , al 4 % , al 6 % e all' 8 %** del prezzo di aggiudicazione (**<u>N.B. : nel caso in cui nessuna delle caselle di cui sopra sia stata sbarrata, l'aggiudicatario potrà scegliere una qualsiasi delle quattro possibilità di proroga suindicate</u>**).

7) L'immobile, salvo il caso (<u>che, se sussistente, risulta già indicato nella prima parte della presente ordinanza</u>) 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 mezzo dell'Ufficiale Giudiziario nelle forme previste dagli artt. 605 e segg. c.p.c., provvedendo il Curatore, **<u>entro il termine massimo di trenta giorni dal deposito della presente ordinanza</u>**, eventualmente anche con l'ausilio di un legale, alla notifica dell'atto di precetto e quindi a tutti i successivi adempimenti fino all'effettiva liberazione del bene.

8) Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso**.**

9) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con **decreto del Giudice Delegato** a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, e il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura e spese della procedura fallimentare**.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

10) 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

11) 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** 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. - 15/5/2009 - Lotto n.2*

- se risultano posti in vendita più beni di **eguale tipologia** (ad esempi, più boxes; più cantine; più appartamenti di tipologia similare) 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 presso offerto per il bene di **maggiore valore**, ma in tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti farà automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri;

- 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 trasmettere **VIA MAIL ALL'INDIRIZZO MAIL offerteastetribunale@mi.camcom.it i seguenti documenti (da inviare in formato PDF):**

I)**copia della contabile** o della **comunicazione bancaria** relativa al bonifico effettuato con **relativo numero di CRO**;

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 prima parte dell'ordinanza 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,** relativa alla **restituzione mediante bonifico della cauzione versata** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, che esprima la consapevolezza che il costo del bonifico pari ad euro 1,50 per la stessa BNL e di euro 2,00 per altre Banche verrà detratto dall'

importo restituito ; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito nuovo modulo disponibile sul sito www.tribunale.milano.it o richiederlo al Curatore.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

12) Il giorno prima della udienza fissata per l'esame delle offerte dinanzi al giudice il gestore della mail **offerteastetribunale@mi.camcom.it** riverserà sulla mail del fallimento **copia delle offerte e delle comunicazioni relative al versamento delle cauzioni,** pervenute per via telematica.Il curatore ne farà copia cartacea e la sottoporrà al giudice delegato nell'aula di udienza.

13) Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** 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 nella prima parte dell'ordinanza; 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 Giudice **disporrà l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente.** Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il Giudice, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta.

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 anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dall'art.108 legge fallimentare.

17) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un **procuratore** munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purchè 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 immediatamente dopo l'aggiudicazione e contestualmente alla stessa la richiesta di emissione del mandato per la esecuzione dei bonifici restitutori indirizzati 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 a titolo di 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. 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**, o mediante **comunicazione scrittainviata** al Curatore nei **cinque giorni** successivi 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).** Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, cod. proc. civ., il Curatore, nel predisporre la bozza del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice Delegato, 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 decreto 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 cod. proc. civ., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto 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 dovrà essere effettuata con le seguenti modalità :

a) inserimento sul sito internet **www.tribunale.milano.it** e sul portali nazionali collegati**www.asteannunci.it**, ww.asteavvisi.it e ww.canaleaste.it almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie o video relativo all'immobile, nonchè pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue **www.auctionsitaly.com** e **www.auctionsitaly.it**,;

b) pubblicazione, entro il termine di cui al punto a), nella pagine delle edizioni regionali lombarde, destinate alle vendite dei tribunali del distretto della Corte d'Appello di Milano, dei quotidiani ***Il Corriere della Sera***, ***Il Giorno***, ***La Repubblica*** e sul relativo sito web **www.entietribunali.it**, di un **annuncio contenente** : 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;

c) invio di n. 1000 missive con l'annuncio della vendita e sintesi della descrizione del bene operata in perizia, tramite il servizio ***Postaltarget***, ai residenti nella zona ove è ubicato l'immobile in vendita o, se si tratta d'immobile ad uso industriale o commerciale, ad appartenenti a categorie potenzialmente interessate nonchè pubblicazione dell'annuncio sulla Rivista ***Astegiudiziarie*** e sul relativo "free press";

d) pubblicazione, per gli immobili abitativi con valore stimato superiore ad €.250.000, , SE NE è STATA CURATA LA REALIZZAZIONE SU RICHIESTA DEL CURATORE del video "*videotour*" nella sezione *ANNUNCI – Case e Immobiliare* del sito*www.repubblica.it* accessibile da smart phone o tablet, tramite QR CODE pubblicato sul quotidiano ***La Repubblica***, nonché da entry point sul sito www.repubblica.milano.it;

e) qualora il valore stimato dell'immobile sia superiore ad euro 400.000, è autorizzata, SE RICHIESTA MOTIVATAMENTE DAL CURATORE, la pubblicazione di annuncio anche sulle pagine nazionali de "Il Sole 24 Ore" e de "La Repubblica" destinate alle vendite della Sezione fallimentare del Tribunale di Milano, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte;

f) se il bene è sito in una provincia diversa da quella di Milano, ma compresa nel distretto della Corte d'Appello di Milano, è autorizzata la pubblicazione dell'annuncio sulle pagine del quotidiano locale destinate alle vendite dei tribunali del distretto della Corte d'Appello di Milano;

g) se il bene è sito in una provincia non compresa nel distretto della Corte d'Appello di Milano, è altresì autorizzata la pubblicazione dell'annuncio su un quotidiano o periodico locale, purchè il costo non superi €. 1.500,00 tre I.V.A., fatta salva la possibilità di richiedere al Giudice una diversa autorizzazione;

23 Copia del presente decreto sarà **notificata dal Curatore**, entro il termine di **giorni 45 da oggi** : 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.

24) Nel caso di **fallimento privo di fondi**, questo giudice disporrà, previa istanza del curatore fallimentare (alla quale dovrà essere allegata l'elencazione analitica dei mezzi di pubblicità previsti con i relativi costi), l'anticipazione delle spese di pubblicità da parte dell'Erario ai sensi dell'art. 146 del T.U. in materia di spese di giustizia.

Milano, //20 Il Giudice