

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE - FALLIMENTI

FALLIMENTO MAMOLI ROBINETTERIA SPA IN LIQ.NE
R.G. 777/2019

Giudice Delegato: Dott. Francesco Pipicelli

Curatore Fallimentare: Dott. Paolo Beretta Zanoni

**AVVISO DI VENDITA
E CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Il sottoscritto Curatore Dott. Paolo Beretta Zanoni, con studio in Milano (MI), Corso Concordia 11:

- vista la sentenza n. 749 depositata in Cancelleria il 14 ottobre 2019 con la quale veniva dichiarato il Fallimento in epigrafe;
- vista l'autorizzazione del Giudice Delegato alla vendita del complesso immobiliare con gara telematica asincrona da disporsi mediante utilizzo della piattaforma www.astebusiness.it gestita da Aste Business Srl;
- visto l'art. 107 e segg. L.F.;

AVVISA

che è avviata la procedura competitiva, aperta a tutti gli interessati, per la vendita dei **beni immobili** appresi alla procedura in questione, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso.

L'asta senza incanto si svolgerà con **modalità telematica asincrona ex D.M. 32/2015** ai sensi dell'art. 107 e 108 l.f., per mezzo del portale del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it, ove risultano identificate come segue:

ASTA N. 3070 - VENDITA IN BLOCCO DI ENTRAMBI I LOTTI:

- **LOTTO 1** - quota 1/1 di piena proprietà di un'area di circa 20.910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio con possibilità di trasformazione da industriale in residenziale sita in Lacchiarella (MI), Piazzale Spartaco Mamoli n. 1.

Dati catastali: foglio 14, particella 335, subalterno 1 (fabbricati industriali e di servizio) graffato con il foglio 15, particella 128, subalterno 701; foglio 14, particella 335, subalterno 2 (appartamento); foglio 15, particella 79 (terreno), più precisamente:

Identificato al Catasto Fabbricati - complesso industriale:

quota di 1/1; Foglio 14, particella 335, subalterno 1 graffato con il Foglio 15, particella 128, subalterno 701, Comune Lacchiarella – Piazzale Spartaco Mamoli 1, piano T/S1, categoria D/7, rendita catastale Euro 58.964,10

Identificato al Catasto Fabbricati - appartamento:

quota di 1/1; Foglio 14, particella 335, subalterno 2, Comune Lacchiarella – Piazzale Spartaco Mamoli 1, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 109, superficie catastale escluso aree scoperte 102 mq, rendita catastale euro 440,28

Identificato al Catasto Terreni – particella 79:

quota di 1/1; Foglio 15, particella 79, Comune Lacchiarella, qualità Incolto Sterrato di mq 94 senza reddito.

Stato di possesso: libero

Prezzo di perizia: Euro 1.052.000,00 (euro unmilione cinquantaduemila/00)

- **LOTTO 2 - quota 1/1 di piena proprietà di un'area di circa 15.400 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio sita in Lacchiarella (MI), Piazzale Spartaco Mamoli n. 1.**

Dati Catastali: foglio 14, particella 18, subalterno 702 (fabbricati industriali e di servizio) graffata con il foglio 14, particella 338 e con il foglio 15, particella 23, subalterno 712, più precisamente:

Identificato al Catasto Fabbricati - complesso industriale:

quota di 1/1; Foglio 14, particella 18, subalterno 702 graffato con il Foglio 14, particella 338 e con il Foglio 15, particella 23, subalterno 712, Comune Lacchiarella – Piazzale Spartaco Mamoli 1, piano T-S1-1-2-3-4, categoria D/7, rendita catastale Euro 79.686,40

Stato di possesso: libero

Prezzo di perizia: Euro 594.000,00 (euro cinquecentonovantaquattromila/00)

Prezzo di perizia (LOTTI 1 + 2): Euro 1.646.000,00 (euro unmilione seicentoquarantaseimila/00)

Prezzo base d'asta (LOTTI 1 + 2): Euro 694.407,00 (euro seicentonovantaquattromilaquattrocentosette/00)

Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara competitiva: euro 10.000,00 (Euro diecimila/00)

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Termine presentazione offerte: 16 03 2026 ore 12:00

Data inizio asta: 18 03 2026 ore 11:00

Data fine asta (in presenza di più offerte): 19 03 2026 ore 11:00 (*Salvo applicazione time extension*)

Per una migliore individuazione dei compendi immobiliari e delle caratteristiche si rimanda alle perizie di stima predisposte dal Geom. Marco Pettorali del 3 giugno 2024 (scaricabile dal sito web completa di allegati). A tali perizie si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile e per la loro regolarità edilizia/urbanistica.

Come indicato nelle perizie del Geom. Pettorali, entrambi i lotti sono stati oggetto di indagini ambientali con la supervisione in campo da parte degli Enti di controllo competenti per valutare lo stato di qualità del sottosuolo. Il consulente per gli aspetti ambientali nominato dal Fallimento ha rilasciato una relazione "Risultati Piano di Caratterizzazione e applicazione analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 152/06" dalla quale risulta che entrambi i lotti risultano classificabili come contaminati e richiedono interventi di bonifica e/o messa in sicurezza ai sensi del D. Lgs. 152/2006. I costi per le attività di bonifica (esclusi i costi per la demolizione degli edifici) stimati da tale consulente nominato sono per il lotto 1 di euro 521.765,00, mentre quelli per il lotto 2 di euro 255.123,00, costi ai quali dovranno aggiungersi quelli dei professionisti per la direzione dei lavori, per il coordinamento sicurezza ed eventuali monitoraggi post bonifica richiesti dagli Enti. Si tratta di costi stimati, dovendosi in ogni caso tenere conto dell'alea inevitabilmente insita in questo tipo di valutazioni.

La documentazione relativa alle indagini ambientali è consultabile accedendo alla *data room* virtuale, previa sottoscrizione di specifico impegno di riservatezza.

Il Geom. Pettorali ha decurtato dai valori dei compendi immobiliari costi di bonifica valutati per il Lotto 1 in euro 521.765,00 (cinquecentoventunmilasettecentosessantacinque/00) e per il lotto 2 arrotondandoli ad euro 300.000,00 (trecentomila/00), sempre al netto dei costi per i professionisti per la direzione dei lavori, per il coordinamento sicurezza ed eventuali monitoraggi post bonifica richiesti dagli Enti. Pertanto, il "Prezzo base d'asta" è già al netto dei costi ragionevolmente prevedibili per la bonifica, che saranno perciò interamente ed esclusivamente a carico dell'aggiudicatario, indipendentemente dall'importo effettivo dei costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per il concreto perfezionamento della bonifica, essendo notoria l'alea collegata alla effettiva quantificazione dei costi inerenti le bonifiche e gli interventi ambientali in genere, e, pertanto, tali costi anche se maggiori di quanto stimato resteranno a completo carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dell'unico lotto, contestualmente al pagamento del saldo prezzo, dovrà rilasciare alla curatela una fidejussione a prima richiesta e senza eccezioni, emessa da primario istituto di credito italiano, dell'importo di euro 1.000.000,00 (unmilione/00) e della durata di seguito specificata, a garanzia dell'esecuzione degli interventi di bonifica come richiesti dagli Enti, escutibile qualora l'aggiudicatario non avvii il procedimento di bonifica e/o di messa in sicurezza permanente entro tre mesi dall'acquisto della proprietà del lotto, o, nel caso in cui, pur avendolo avviato, non lo completi entro i termini di legge o stabiliti dagli Enti competenti, anche a seguito dell'eventuale approvazione dell'eventuale diverso progetto presentato da esso

aggiudicatario. Detta garanzia fideiussoria sarà valida fino all'ottenimento del certificato di cui all'art. 248, comma 2, del D. Lgs. 152/2006 e per l'ipotesi in cui il Comune di Lacchiarella debba avviare il procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 250 del D. Lgs. 152/2006 potrà essere trasferita al Comune medesimo, o ad altro Ente competente nell'ambito del procedimento di cui all'art. 242 del D. Lgs. 152/2006, a fronte della liberazione della Mamoli Robinetteria Spa in liquidazione e fallimento da qualsiasi obbligo inerente la bonifica e/o messa in sicurezza del compendio immobiliare in questione. L'aggiudicatario dovrà comunque assumere espressamente nei confronti del Comune l'obbligo di procedere al completamento delle opere di bonifica e/o messa in sicurezza, anche stipulando apposita convenzione urbanistica o strumento analogo.

L'aggiudicatario assume fin d'ora l'impegno, per sé e per i propri aventi causa, di consentire alla Curatela e/o agli Enti competenti il pieno e libero accesso al lotto al fine di avviare e/o completare gli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza, rimossa fin da ora ogni eccezione. L'aggiudicatario manleverà e terrà indenne la curatela da qualsiasi danno, costo o pretesa che dovesse derivarle dal mancato o ritardato completamento della bonifica e/o messa in sicurezza. L'aggiudicatario sarà altresì tenuto a corrispondere alla curatela una penale per il solo ritardo di 1.000,00 Euro (mille/00) al giorno per ogni giorno in cui non avrà consentito l'accesso al lotto, per le finalità suddette, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Il fac-simile del testo della fideiussione che dovrà essere rilasciata al Fallimento è consultabile nella *data room* virtuale.

PARTECIPAZIONE ALLA GARA

La partecipazione alla gara potrà avvenire esclusivamente in forma telematica collegandosi al portale del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it. L'utente che desidera presentare l'offerta, d'ora in poi anche "Presentatore", accede all'asta sopra identificate quindi entra nella pagina del lotto di interesse e clicca il pulsante "FAI OFFERTA". La prima offerta per la partecipazione all'asta verrà effettuata per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.M. 32/2015. Al fine di agevolare la partecipazione e la corretta presentazione delle offerte, è messo a disposizione degli utenti il manuale operativo accessibile alla piattaforma al seguente link: <https://d1i12z6es5c3yy.cloudfront.net/docs/manuale-operativo.pdf>.

Dalla sezione "DOCUMENTAZIONE" è, inoltre, possibile consultare e scaricare il manuale utente per la presentazione della prima offerta telematica per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presentatore è la persona fisica che compila l'offerta e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

L'utente Presentatore può coincidere con l'Offerente (o con uno degli offerenti) ossia le persone fisiche e/o i rappresentanti di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto e che prendono parte alle operazioni di vendita.

Ai sensi dell'art. 16 del D.M. 32/2015, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Portale del Gestore della Vendita Telematica invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale precisando inoltre le credenziali da inserire per prendere parte alle operazioni di vendita:

codice utente e codice accesso. Un estratto dell'invito è trasmesso anche a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12 del D.M. 32/2015, comma 1, lettera o.

Alle operazioni di vendita possono partecipare gli offerenti, i quali potranno accedere alla piattaforma con le credenziali citate al paragrafo precedente.

Alle operazioni di vendita, oltre agli offerenti, possono prendervi parte con modalità telematiche il curatore e il G.D. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

Eventuali soggetti terzi interessati a prendere parte alle operazioni di vendita dovranno effettuare richiesta tramite la funzione "Assisti alla vendita", fruibile dalla pagina del lotto di interesse.

Nella data e nell'ora sopra indicati quali "data inizio asta", Aste Business, dopo aver compiuto le verifiche di cui all'art. 17 comma 2 del D.M. 32/2015, provvederà a vagliare le offerte pervenute quindi, ai sensi dell'art. 18 del medesimo decreto, avvierà la gara tra gli offerenti che hanno correttamente provveduto alla presentazione dell'offerta secondo la disciplina e le disposizioni del presente avviso.

In presenza di un'**unica offerta valida** si procederà immediatamente all'aggiudicazione nei confronti dell'offerente.

Nel caso in cui venissero formulate **offerte di pari importo**, purché valide, la miglior offerta, utile per identificare il "prezzo attuale" del lotto al momento dell'avvio della gara tra gli offerenti, sarà quella presentata per prima in ordine di tempo.

Il termine della gara è stabilito in data 19 03 2026 ore 11:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

A seguito dell'avvio della gara, le offerte pervenute ed il loro valore saranno visibili nella pagina nel lotto.

Durante la gara, ai sensi dell'art. 19 del D.M. 32/2015, la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it, mostrerà in chiaro ai partecipanti il termine fissato per la formulazione dei rilanci, il numero ed il valore delle offerte presentate, il prezzo attuale (pari alla miglior offerta pervenuta sino a quel momento) e le osservazioni degli offerenti. Saranno inoltre visibili ai partecipanti le osservazioni del G.D., di Aste Business, del curatore e più in generale di tutti i soggetti ammessi a prendere parte alle operazioni di vendita. La piattaforma del Gestore inoltre informerà ogni offerente circa lo stato dell'offerta presentata quindi se il medesimo sta vincendo o perdendo l'asta. Questo avverrà per mezzo di un'indicazione posta sia al di sopra del titolo del lotto, che sotto al prezzo attuale, la quale risulterà rossa, nel caso in cui l'offerta presentata sia stata superata da un altro utente partecipante, ovvero verde, nel caso contrario.

Gli offerenti abilitati, sino al termine della gara, potranno visionare lo stato della loro offerta (vincente o perdente) ed eventualmente rilanciare, qualora vi fossero ulteriori offerte in aumento.

Nel corso della gara il Portale del Gestore della Vendita Telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'offerta e con SMS, dando così modo agli stessi di presentare offerte in aumento, qualora la loro ultima offerta fosse stata superata, e quindi di tenere costantemente monitorata la gara.

Per garantire la massima competitività, le vendite effettuate mediante la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it sono soggette alla regola del **“Time Extension”**. Ciò significa che, **se uno dei partecipanti inserisce un’offerta per il lotto in questione durante gli ultimi tre minuti di gara, la conclusione dell’asta viene prolungata per ulteriori tre minuti**, dando così modo agli altri partecipanti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo dell’asta.

Contenuto dell’offerta:

L’offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o sede legale, domicilio;
- se l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o simile. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization;
- se l’offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 cpc, allegandola all’offerta;
- se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l’offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l’offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all’importo di offerta minima sopra indicato;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- l’indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l’indirizzo di casella di posta elettronica al quale trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l’eventuale recapito di telefonica mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- ricevuta del pagamento della marca da bollo da 16,00 (si precisa che il mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se l'**offerente è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa;
- dichiarazione di impegno a rilasciare al momento del saldo del prezzo la fideiussione bancaria dell'importo di euro 1.000.000,00 (unmilione/00) di cui si è detto sopra, nel testo di cui al fac-simile che è incluso nei vari documenti di *data room*;
- quando l'offerta è presentata da un soggetto diverso dall'offerente dovrà essere allegata la procura notarile rilasciata in favore del presentatore dell'offerta. Anche nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere collegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore dell'offerta. In ogni caso, la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c.

Gli offerenti con sede legale o residenza all'estero possono formulare offerte di acquisto indicando i dati essenziali del paese di riferimento equivalenti al codice fiscale e alla partita IVA italiani, oltre agli altri dati utili alla corretta e completa identificazione del tipo di soggetto offerente (persona fisica o persona giuridica).

Non saranno ammesse offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente, salva la facoltà del miglior offerente di perfezionare l'acquisto mediante nomina di società di leasing quale acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, dove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia 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 c.c. – e la delega – ex art. 1269 c.c. – del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura mediante bonifico bancario sul c/c indicato per il versamento della cauzione.

Le offerte di acquisto presentate si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.c. dal momento della loro presentazione e sino allo scadere dell'esperimento di vendita ed all'eventuale aggiudicazione.

Gli offerenti sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del d.p.r. 445/2000; consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai fini della presentazione dell'offerta, che:

- non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali;
- hanno provveduto ad allegare i documenti ove richiesti e previsti dalla normativa (visura o certificato camerale, verbale assemblea dei soci, procura etc.);
- sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.

Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.

CAUZIONE

L'importo della cauzione da corrispondere è pari al **10% del prezzo offerto** (IVA esclusa) e dovrà essere versato nella seguente modalità:

BONIFICO BANCARIO al seguente conto corrente:

IBAN IT25S0100501773000000008099 intestato a **"FALL RG 777/2019 MAMOLI ROBINETTERIA"** acceso presso

BNL Spa - causale: "Cauzione partecipazione asta n. [__]". Per facilitare l'abilitazione alla gara gli utenti partecipanti dovranno inviare la contabile del versamento immediatamente tramite mail all'indirizzo info@astebusiness.it.

È onere di ogni partecipante procedere al versamento in modo tale da garantire l'accredito delle somme entro e non oltre le ore 09:00 del giorno precedente quello di inizio dell'asta, al fine di consentire l'abilitazione.

Tale deposito cauzionale sarà:

- versato sul conto corrente della procedura ed imputato a prezzo, in caso di aggiudicazione;
- trattenuto e versato alla procedura a titolo di penale risarcitoria, in caso di inadempimenti;
- rimborsato agli offerenti non aggiudicatari, detratte le spese bancarie.

AGGIUDICAZIONE

L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sulla piattaforma www.astebusiness.it.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi n. dieci giorni dalla data dell'esperimento, fatta salva la clausola sospensiva prevista al successivo paragrafo "Sospensione della vendita".

MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Pagamenti – Aste Business invierà all'aggiudicatario gli ordini di pagamento contenenti le istruzioni per procedere al corretto saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta. Il prezzo battuto all'asta dovrà essere versato direttamente alla Curatela fallimentare entro **90 (novanta) giorni** successivi la data di avvenuta aggiudicazione a mezzo bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura, dedotta la cauzione già versata.

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, ovvero a mezzo PEC all'indirizzo f777.2019milano@pecfallimenti.it - a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%), di prorogare di ulteriori 60 giorni il termine del pagamento rispetto alla scadenza del termine massimo originario, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per spese e oneri fiscali previsti per legge. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC.

Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate, comporta la integrale perdita della cauzione, come indicato al successivo paragrafo "Inadempimento dell'aggiudicatario".

Commissioni d'asta – Oltre al prezzo di aggiudicazione e le imposte e tasse sullo stesso, è a carico dell'acquirente il compenso spettante alla società Aste Business S.r.l. per l'attività svolta che verrà calcolato

sul prezzo di aggiudicazione sulla base dei seguenti scaglioni:

Scaglione	Commissione a carico dell'aggiudicatario
Fino a 200.000 €	4%
Da 200.001 € a 500.000 €	3.5 %
Da 500.001 € a 1.000.000 €	3 %
Oltre 1.000.000 €	2.5 %

Gli scaglioni sono unici e non cumulabili, a prezzo di aggiudicazione corrisponde reale scaglione.

Stipula dell'atto di vendita – L'atto di trasferimento di proprietà dei beni aggiudicati, a seguito del completo saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta come sopra stabilito, avverrà presso uno studio notarile del Comune di Milano da definirsi a cura dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

Sospensione della vendita – È salva la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma l.f. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di **10 (dieci) giorni** dalla data di aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 108 1° comma l.f., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Condizioni di vendita e garanzie – La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. In particolare, non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze di inventario e/o perizia. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, incluso l'onere reale di cui all'art. 253 del D. Lgs. 152/2006, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature) e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto o diversamente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.

I costi di bonifica e/o messa in sicurezza sono stati calcolati in maniera prudenziale, ma rappresentano comunque un elemento di incerta quantificazione, e pertanto eventuali loro incrementi saranno interamente

sopportati dalla parte acquirente, che si accolla ogni rischio ad essi relativo, esclusa ogni responsabilità della parte venditrice.

La parte venditrice non presta né la garanzia per mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito delle perizie di stima.

L'offerente, partecipando alla vendita in oggetto, dichiara espressamente di aver preso visione della consistenza dei beni immobili e di tutte le loro caratteristiche e/o difformità e/o gravami di qualsiasi genere o specie, liberando la Procedura concorsuale da ogni potenziale addebito, anche a titolo di carenza informativa.

Spese notarili, accessorie e tributi – Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, compreso il compenso spettante al Notaio, mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della Procedura.

La società cedente opta per l'applicazione dell'Iva, pertanto, la tassazione sarà la seguente:

- acquirente soggetto Iva: Iva in reverse charge ad aliquota ordinaria vigente;
- acquirente privato: Iva ad aliquota ordinaria vigente.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con l'eccezione dell'eventuale iscrizione di onere reale e/o privilegio speciale immobiliare ex art. 253 del D. Lgs. 152/2006.

Trasferimento della proprietà – La proprietà, il possesso e il godimento del bene, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dall'atto notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal curatore.

Qualora occupato dal debitore fallito o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e a spese della Procedura, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cod. proc. Civ e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose.

Inadempimento dell'aggiudicatario – Nel caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione e/o delle spese e oneri fiscali previsti per legge e/o delle commissioni d'asta nei termini stabiliti per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si potrà intendere decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo

all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile di trasferimento, lo stesso potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.

MODALITA' DI VISIONE DELL'IMMOBILE E PUBBLICITA'

Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva e le modalità di partecipazione alla stessa, nonché per fissare un sopralluogo sul posto, si invitano gli interessati a contattare la società Aste Business S.r.l., ai seguenti recapiti +39 327 1846851/+39 342 0591175, v.ferretti@astebusiness.it, info@astebusiness.it

Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D.L.gs. 58/98.

Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.

Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati ex art. 490 comma 2 c.p.c. La società Aste Business provvederà inoltre ad effettuare attività di marketing attraverso strumenti e portali digitali.

La società Aste Business è l'unica autorizzata alla pubblicizzazione e alla vendita dei beni oggetto del presente avviso.

I sopralluoghi cognitivi, così come l'assistenza per partecipare all'asta, sono resi da Aste Business agli interessati a livello completamente gratuito.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

Milano, 12/01/2026

Mamoli Robinetteria Spa in liq.ne e fall.to

Il Curatore

Dott. Paolo Beretta Zanoni