



**REPUBBLICA ITALIANA**

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE II CIVILE**

FALLIMENTO LA FORNACE S.r.l. [N. 284/2022]

GIUDICE DELEGATO DOTT. L. GIANI

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA**

Il Curatore del fallimento in epigrafe, Dott. Alberto Molgora, con studio in Milano, Via Savona 94, tel. 02 87390687, indirizzo e-mail [alberto.molgora@studiomolgora.com](mailto:alberto.molgora@studiomolgora.com) (nel seguito anche il “**Curatore**”)

- visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita del G.D. datato 4 novembre 2022;
- visto l'art. 107 L.F.;

**AVVISA**

che dal **24/01/2023 alle h. 12.00** fino al **26/01/2023 alle h. 12.00** avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) oltre che sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) delle seguenti unità immobiliari site in Trezzo sull'Adda (MI), Via Brasca.

**LOTTO UNICO:**

**area fabbricabile industriale/artigianale di mq 7.894** sita in Trezzo sull'Adda (MI), Via Brasca Snc, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, la quale risulta ricompresa nell'ambito del P.I.I. ex Fornace dell'Adda sottoposto a specifica convenzione urbanistica del 29.07.13 (area fabbricabile identificata al catasto come segue: foglio 10, particella 222, categoria F/1, consistenza mq 7.894), oltre a **n. 3 appezzamenti di terreni agricoli limitrofi** di circa 3.000 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (identificati al catasto come segue: foglio 10, particella 33, seminativo, classe 1, r.d. 6,2, r.a. 5,95; foglio 10, particella 34, bosco alto, classe 1, r.d. 2,25, r.a. 0,28; foglio 2, particella 95, seminativo, classe 1, r.d. 5,87, r.a. 5,64)

<b>Prezzo base</b>	<b>€. 805.707,40</b>
<b>Offerta minima</b>	<b>€. 805.707,40</b>
<b>Rilancio minimo</b>	<b>€. 5.000,00</b>
<b>Valore di Perizia:</b>	<b>€. 805.707,40</b>
<b>Cauzione</b>	<b>10%</b>
<b>Data Vendita</b>	<b>24/01/2023 ore 12:00</b>

**Stato dell'immobile:** sull'area fabbricabile gravano **oneri convenzionali non assolti** pari ad **Euro 199.069,00**, i quali debbono considerarsi **integralmente a carico del soggetto aggiudicatario del lotto**. Simili oneri sono stati debitamente considerati ai fini della determinazione del valore di perizia del compendio immobiliare posto in vendita e del relativo prezzo base.

## **DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE IN VENDITA**

Per una più completa descrizione di natura tecnico urbanistica e catastale delle unità immobiliari oggetto di vendita, ci si riporta alla seguente documentazione:

- 1) Relazione Giudiziaria di Stima redatta dal Geom. Luca Mutti in data 25 ottobre 2022.
- 2) Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Trezzo sull'Adda in data 29.07.13, rep. 79064, racc. 22338

La richiamata documentazione è reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

### **VISITA DEGLI IMMOBILI**

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere proposte utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche.

Sempre ai fini di eventuali visite dell'immobile e/o per ulteriori informazioni è possibile contattare i seguenti soggetti:

Dott.ssa Cinzia Pennino – Edicom Servizi S.r.l. deputata alla gestione delle visite - tramite e.mail [c.pennino@asteannunci.it](mailto:c.pennino@asteannunci.it) – oppure contattando il numero telefonico 392 9895586

Dott. Alberto Molgora – Curatore Fallimentare – tramite e.mail [alberto.molgora@studiomolgora.com](mailto:alberto.molgora@studiomolgora.com), oppure contattando il numero telefonico 02 87390687.

Le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte e le forme pubblicitarie sono regolate dalle condizioni generali di vendita allegate al presente avviso.

Milano, 9 novembre 2022

Il Curatore

Dott. Alberto Molgora

## CONDIZIONI GENERALI 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 e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
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**, unitamente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
3. Il **prezzo di vendita non potrà essere inferiore al prezzo base**.
4. Gli **oneri tributari** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**, così come gli **oneri notarili** e gli eventuali ulteriori oneri necessari ai fini del perfezionamento dell'atto.
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 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 del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile, il cui costo è da intendersi a carico dell'acquirente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte.

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

Il bene potrà essere visionato previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche o contattando il Commissionario ai recapiti in precedenza indicati.

Il Commissionario fornirà ogni più utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, nonché in ordine alle caratteristiche ed alla consistenza dei beni posti in asta.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO CAUZIONE

Gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it), accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.

Al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste.

Se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura, prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c..

Se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo alla procedura, prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa, prima della registrazione, all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it).

In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione.

In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.

In ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

All'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

Al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.

L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.

Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.

Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto.**

Il versamento della cauzione dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862.**

Il bonifico dovrà contenere nella **causale: Tribunale di Milano-R.G. 284/2022** e quanto indicato nel portale. L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire **entro le ore 12 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara

**L'offerta non potrà risultare inferiore ad Euro 805.707,40.**

Qualora il sottoscritto, di concerto con l'autorità giudiziaria, dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte della curatela, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità nel seguito indicate.

Le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita.

Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria.

La presentazione dell'offerta equivale ad espressa dichiarazione di conoscenza ed accettazione integrale delle condizioni di vendita previste dal programma di liquidazione e riassunte in seno all'avviso di vendita.

### **COMPENSI DEL COMMISSIONARIO**

Il Commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi per l'attività svolta, i quali vengono stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre ad IVA.

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione, secondo le seguenti percentuali:

- |                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| • fino ad € . 350.000            | 3% (oltre IVA)   |
| • da € . 350.001 a € . 700.000   | 2,5% (oltre IVA) |
| • da € . 700.001 a € . 1.000.000 | 2% (oltre IVA)   |
| • oltre € . 1.000.001            | 1% (oltre IVA)   |

La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti - saranno integralmente corrisposti. Il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario IBAN: **IT16D0326804607052737800861** entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria.

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

**L'atto notarile di vendita sarà sottoscritto solo dopo l'intervenuto integrale versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, del compenso del Commissionario e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.**

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c..

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

Il Commissionario procederà a restituire la cauzione in favore degli offerenti non aggiudicatari con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta previa indicazione del codice IBAN.

#### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA**

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dal vincitore secondo le tempistiche in precedenza rappresentate mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato a **EDICOM SERVIZI S.r.l. IBAN IT90E0326804607052737800862** o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a dal portale.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale, detratti i compensi spettanti al Commissionario (ove dallo stesso non percepiti), salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato sul conto corrente sopra indicato **l'importo dovuto per oneri tributari** correlati alla vendita immobiliare. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario intenderà beneficiare di eventuali agevolazioni previste dalla legge dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, inviando apposita mail alla curatela all'indirizzo in precedenza indicato.

## **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Copia del presente avviso, e dell'ulteriori documentazione verrà pubblicata 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 sui seguenti siti:
  - a. [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)
  - b. [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)
  - c. [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)
  - d. [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)
3. a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. un apposito estratto verrà pubblicato sul quotidiano *La Repubblica Ed Lombardia*, oltre che sul Free Press edito dal Gruppo Edicom edizione Lombardia.
4. [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), quali siti aventi numero di visitatori unici per anno superiore a 12 milioni.
5. PEC Target
6. Pubblicità dedicata tramite Social Network Facebook.

## **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali [www.doauction.it](http://www.doauction.it) oltre che su [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edicom attraverso: la Chat online disponibile sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Milano, 9 novembre 2022

Il Curatore

Dott. Alberto Molgora