



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**SEZIONE II CIVILE - FALLIMENTARE**

**PROCEDURA: Fallimento Aree Urbane s.r.l. in liquidazione**

**R.G. Fall. n. 413/2021**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Luisa Vasile**

**Curatore: Rag. Adele Antonia Vasilotta**

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA**

La sottoscritta Rag. Adele Antonia Vasilotta, nata a Milano (MI), il 30 dicembre 1964, con studio in Milano (MI), Corso Genova n. 27, tel. 02.83240599, fax 02.89412054, indirizzo e-mail [adele.vasilotta@studiovasilotta.it](mailto:adele.vasilotta@studiovasilotta.it), in qualità di curatore del fallimento in epigrafe

**PREMESSO CHE**

- Con sentenza n. 429/2021, emessa in data 17 giugno 2021, depositata il 18 giugno 2021, R.G. Fall. n. 413/2021, il Tribunale di Milano ha dichiarato il fallimento della società Aree Urbane s.r.l. in liquidazione con sede legale in (20123) Milano (MI), Via Gaetano Negri, 1, codice fiscale e partita IVA 03031030244, REA MI-1721169;
- con il medesimo provvedimento, la sottoscritta Rag. Adele Antonia Vasilotta è stata nominata curatore del suddetto fallimento;
- in esecuzione al programma di liquidazione approvato in data 2 febbraio 2022, si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita degli immobili di proprietà del Fallimento, come meglio *infra* descritti ed identificati;
- Gobid International Auction Group s.r.l. è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l. Fall. e, pertanto, lo scrivente curatore può avvalersene per la liquidazione della massa attiva del fallimento, come da espressa autorizzazione in tal senso dell'Ill.mo Giudice Delegato;
- Gobid International Auction Group s.r.l. è iscritto all'elenco del Ministero della Giustizia - P.D.G. 2 dicembre 2016 quale elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006 ed è, altresì, iscritto al numero progressivo 8 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, PDG del 24/10/2017 di rettifica del PDG del 17/10/2017;
- il presente Avviso sarà pubblicato sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP), nonché sugli altri canali previsti delle condizioni generali di vendita;
- per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA** (ex art. 22 d.m. 32/2015);

**VISTI**

altresi:

- l'autorizzazione alla vendita del Giudice Delegato al Fallimento in oggetto, Dott.ssa Luisa Vasile, in data 22 agosto 2022;
- gli artt. 104-ter e 107 segg. L.F.;

### AVVISA

che il giorno **8 marzo 2023, dalle ore 15:00**, presso lo studio del curatore rag. Adele Antonia Vasilotta, in Milano (MI), C.so Genova n. 27, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista**, della piena proprietà dei beni immobili come appresso meglio descritti ed identificati:

### **LOTTO 1 – Complesso edilizio e terreni annessi ubicati nel Comune di Burolo (TO) – Via Nuova n. 13**

#### ***Descrizione generale***

Trattasi di un complesso edilizio posto nella zona collinare di Burolo (TO), composto da tre edifici eterogenei tra loro in stato di abbandono che insistono su di una vasta area dotata di un ampio parcheggio. L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello posto in corrispondenza ad uno spiazzo vicino a un tornante su Via Nuova, da una strada privata, percorsi un centinaio di metri, si arriva ad un ampio parcheggio, proseguendo ancora per un altro centinaio di metri si giunge agli edifici che si affacciano dalla collina. A valle, la proprietà confina con l'asilo Comunale mentre a monte l'area boschiva risulta alquanto impervia con fitta vegetazione spontanea.

#### ***Catasto fabbricati***

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1/1	BUROLO	10	32	1	BUROLO (TO) VIA NUOVA, 13 Piano T-1 - S1	cat. D/8			Euro: 12.240,00

#### ***Catasto terreni***

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Proprietà per 1/1	BUROLO	10	106		BOSCO CEDUO	1	1 ha 24 are 9 ca	Euro:25,63	Euro: 3,20	
Proprietà per 1/1	BUROLO	10	148		VIGNETO	2	7 are 85 ca	Euro:8,92	Euro: 6,69	
Proprieta' per 1/1	BUROLO	10	29		BOSCO CEDUO	1	4 are 14 ca	Euro:0,86	Euro: 0,11	
Proprieta' per 1/1	BUROLO	10	30		BOSCO CEDUO	1	7 are 97 ca	Euro:1,65	Euro: 0,21	
Proprieta' per 1/1	BUROLO	14	1		AREA RURALE		16 are 72 ca	Euro:	Euro:	
Proprieta' per 1/1	BUROLO	14	2		PRATO	4	9 are 31 ca	Euro:3,13	Euro: 3,13	
Proprieta' per 1/1	BUROLO	14	276		PRATO ARBOR	2	2 are 56 ca	Euro:1,45	Euro: 1,52	
Proprieta' per 1/1	BUROLO	14	558		SEMINATIVO	3	60 are 70 ca	Euro:42,32	Euro: 45,46	
Proprieta' per 1/1	BUROLO	14	559		VIGNETO	2	35 are 5 ca	Euro:39,82	Euro: 29,87	
Proprieta' per 1/1	BUROLO	14	560		VIGNETO	2	18 are 23 ca	Euro:20,71	Euro: 15,53	

#### ***Consistenza***

<b>Fabbricati – SLP esistente</b>	<b>mq</b>	<b>2.465</b>
<b>Terreni al fg. 10:</b>	<b>mq</b>	<b>14.405</b>
Mappale 106	mq	12.409
Mappale 148	mq	785
Mappale 29	mq	414
Mappale 30	mq	797
<b>Terreni al fg. 14:</b>	<b>mq</b>	<b>14.257</b>
Mappale 1	mq	1.672
Mappale 2	mq	931
Mappale 276	mq	256
Mappale 558	mq	6.070
Mappale 559	mq	3.505
Mappale 560	mq	1.823

### ***Elenco sintetico delle formalità***

Di seguito si riportano le formalità che saranno oggetto di cancellazione a cura e spese della procedura fallimentare, contestualmente al trasferimento dei cespiti ed al completamento della procedura competitiva di vendita:

- a) **iscrizione contro** del 31/10/2006 - Registro Particolare 2343 Registro Generale 10187 – Pubblico ufficiale Giacosa Renato Maria Repertorio 48883/7751 del 19/10/2006 – **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento – soggetto debitore – a favore di (-----) – Importo ipoteca: € (-----) – Importo capitale: € (-----) – Durata: 3 anni, 2 mesi e 12 giorni;
- b) **iscrizione contro** del 06/08/2018 - Registro Particolare 675 Registro Generale 6129 - Pubblico ufficiale Tribunale di Ivrea Repertorio 621/2016 del 11/05/2016 – **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo – soggetto debitore – a favore di (-----) – Importo ipoteca: € (-----) – Importo capitale: € (-----);
- c) **trascrizione contro** del 13/02/2019 – Registro Particolare 991 Registro Generale 1180 – Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 6054/2018 del 19/11/2018 – atto esecutivo o cautelare – **verbale di pignoramento immobili**;
- d) **trascrizione contro** del 19/01/2022 – Registro Particolare 398 Registro Generale 454 – della **sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 18/06/2021 dal Tribunale di Milano rep. 429/2021, in capo a tutti i beni di proprietà della procedura – a favore della massa dei creditori.

**Data della vendita: 8 marzo 2023, ore 15:00.**

**Prezzo base: € 82.976,25; Offerta minima: € 82.976,25**

**Rilancio minimo € 5.000,00**

**Termine presentazione offerte: 7 marzo 2023, ore 13:00**

**LOTTO 2 – Area edificabile a destinazione produttiva ubicata nel Comune di Ivrea (TO) – Loc.**

**Cantone Moretti**

### **Descrizione generale**

Trattasi di terreno ubicato nelle immediate vicinanze di un complesso industriale ex Olivetti nel Comune di Ivrea, in stretta prossimità della diramazione A4/A5 Ivrea-Santhià, che collega l'autostrada A4 Torino-Milano, con l'autostrada A5 Torino-Aosta. Attualmente il terreno risulta coltivato a frumento senza contratto definitivo. L'area non è recintata ed è in parte confinante con viabilità di lottizzazione industriale ed in parte viabilità Comunale.

### **Catasto terreni**

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprieta' per 1/1	IVREA	111	132		SEMINATIVO	3	19 are 38 ca	Euro:15,01	Euro: 15,01
Proprieta' per 1/1	IVREA	111	133		SEMINATIVO	3	38 are 10 ca	Euro:29,52	Euro: 29,52
Proprieta' per 1/1	IVREA	111	16		SEMINATIVO	3	27 are 10 ca	Euro:20,99	Euro: 20,99
Proprieta' per 1/1	IVREA	111	17		SEMINATIVO	3	9 are 92 ca	Euro:7,68	Euro: 7,68
Proprieta' per 1/1	IVREA	111	183		SEMINATIVO	3	8 are 97 ca	Euro:6,95	Euro: 6,95
Proprieta' per 1/1	IVREA	111	224		SEMINATIVO	3	2 are 23 ca	Euro:1,73	Euro: 1,73
Proprieta' per 1/1	IVREA	111	40		SEMINATIVO	3	19 are	Euro:14,72	Euro: 14,72
Proprieta' per 1/1	IVREA	111	41		SEMINATIVO	3	17 are 5 ca	Euro:13,21	Euro: 13,21

### **Consistenza**

Terreno -Fg. 111, mapp. 16	mq	2.710
Terreno -Fg. 111, mapp. 17	mq	992
Terreno -Fg. 111, mapp. 40	mq	1.900
Terreno -Fg. 111, mapp. 41	mq	1.705
Terreno -Fg. 111, mapp. 132	mq	1.938
Terreno -Fg. 111, mapp. 133	mq	3.810
Terreno -Fg. 111, mapp. 183	mq	897
Terreno -Fg. 111, mapp. 224	mq	223

### **Elenco sintetico delle formalità**

Di seguito si riportano le formalità che saranno oggetto di cancellazione a cura e spese della procedura fallimentare, contestualmente al trasferimento dei cespiti ed al completamento della procedura competitiva di vendita:

- a) **iscrizione contro** del 31/10/2006 - Registro Particolare 2343 Registro Generale 10187 - Pubblico ufficiale Giacosa Renato Maria Repertorio 48883/7751 del 19/10/2006 - **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento – soggetto debitore – a favore di (-----) – Importo ipoteca: € (-----) – Importo capitale: € (-----) – Durata: 3 anni, 2 mesi e 12 giorni;
- b) **iscrizione contro** del 15/02/2018 – Registro Particolare 103 Registro Generale 1219 – Pubblico ufficiale Giudice Di Pace Repertorio 821 del 02/12/2017 – **ipoteca giudiziale** derivante da

- decreto ingiuntivo – soggetto debitore – a favore di (-----) – Importo ipoteca: € (-----) – Importo capitale: € (-----);
- c) **iscrizione contro** del 06/08/2018 – Registro Particolare 675 Registro Generale 6129 – Pubblico ufficiale Tribunale di Ivrea Repertorio 621/2016 del 11/05/2016 – **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo – soggetto debitore – a favore di (-----) – importo ipoteca: € (-----) – Importo capitale: € (-----);
- d) **trascrizione contro** del 13/02/2019 – Registro Particolare 991 Registro Generale 1180 – Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 6054/2018 del 19/11/2018 – atto esecutivo o cautelare – **verbale di pignoramento immobili**;
- e) **trascrizione contro** del 19/01/2022 – Registro Particolare 398 Registro Generale 454 – della **sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 18/06/2021 dal Tribunale di Milano rep. 429/2021, in capo a tutti i beni di proprietà della procedura – a favore della massa dei creditori.

**Data della vendita: 8 marzo 2023, ore 15:30.**

**Prezzo base: € 263.531,30; Offerta minima: € 263.531,30**

**Rilancio minimo € 10.000,00.**

**Termine presentazione offerte: 7 marzo 2023, ore 13:00**

### **LOTTO 3 – Area edificabile a destinazione residenziale ubicata nel Comune di Perosa Canavese**

**(TO)**

#### ***Descrizione generale***

Lotto di terreni in Perosa Canavese (TO), composto da aree edificabili tramite Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), come da convenzione urbanistica sottoscritta in data 21/12/2007 e di validità decennale, dunque ormai scaduta. Le aree da cedere nell'ambito del PEC sono già state cedute al Comune, ad eccezione del mappale 42 di 1.390 mq.

#### ***Catasto terreni***

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	15		PRATO	1	1 are 13 ca	Euro:0,82	Euro: 0,67
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	22		VIGNETO	1	8 are 24 ca	Euro:11,49	Euro: 7,66
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	23		VIGNETO	1	5 are 47 ca	Euro:7,63	Euro: 5,09
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	24		VIGNETO	1	4 are	Euro:5,58	Euro: 3,72
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	25		VIGNETO	1	2 are 28 ca	Euro:3,18	Euro: 2,12
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	26		VIGNETO	1	9 are 55 ca	Euro:13,32	Euro: 8,88
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	27		VIGNETO	1	47 are	Euro:66,68	Euro: 44,45

							82 ca		
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	28		VIGNETO	1	35 are 22 ca	Euro:49,11	Euro: 32,74
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	29		VIGNETO	1	57 ca	Euro:0,79	Euro: 0,53
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	30		VIGNETO	1	50 ca	Euro:0,70	Euro: 0,46
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	31		VIGNETO	1	25 ca	Euro:0,35	Euro: 0,23
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	32		SEMINATIVO	1	37 are 70 ca	Euro:37,97	Euro: 34,07
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	33		SEMINATIVO	1	29 are 61 ca	Euro:29,82	Euro: 26,76
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	34		SEMINATIVO	1	5 are 97 ca	Euro:6,01	Euro: 5,40
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	35		SEMINATIVO	1	50 ca	Euro:0,50	Euro: 0,45
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	36		SEMINATIVO	1	40 are 12 ca	Euro:40,40	Euro: 36,26
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	37		PRATO	1	91 are 82 ca	Euro:66,39	Euro: 54,53
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	38		PRATO	1	6 are 36 ca	Euro:4,60	Euro: 3,78
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	39		PRATO	1	76 are 14 ca	Euro:55,05	Euro: 45,22
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	40		PASCOLO	1	33 are 74 ca	Euro:2,09	Euro: 0,70
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	41		PASCOLO	1	16 are 94 ca	Euro:1,05	Euro: 0,35
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	42		PASCOLO	1	13 are 90 ca	Euro:0,86	Euro: 0,29
Proprieta' per 1/1	PEROSA CANAVESE	16	43		PASCOLO	1	42 ca	Euro:0,03	Euro: 0,01

### **Consistenza**

Terreno -Fg. 16, mapp. 15	mq	113
Terreno -Fg. 16, mapp. 22	mq	824
Terreno -Fg. 16, mapp. 23	mq	547
Terreno -Fg. 16, mapp. 24	mq	400
Terreno -Fg. 16, mapp. 25	mq	228
Terreno -Fg. 16, mapp. 26	mq	955
Terreno -Fg. 16, mapp. 27	mq	4.782
Terreno -Fg. 16, mapp. 28	mq	3.522
Terreno -Fg. 16, mapp. 29	mq	57
Terreno -Fg. 16, mapp. 30	mq	50
Terreno -Fg. 16, mapp. 31	mq	25
Terreno -Fg. 16, mapp. 32	mq	3.770
Terreno -Fg. 16, mapp. 33	mq	2.961
Terreno -Fg. 16, mapp. 34	mq	597
Terreno -Fg. 16, mapp. 35	mq	50
Terreno -Fg. 16, mapp. 36	mq	4.012

Terreno -Fig. 16, mapp. 37	mq	9.182
Terreno -Fig. 16, mapp. 38	mq	636
Terreno -Fig. 16, mapp. 39	mq	7.614
Terreno -Fig. 16, mapp. 40	mq	3.374
Terreno -Fig. 16, mapp. 41	mq	1.694
Terreno -Fig. 16, mapp. 42	mq	1.390
Terreno -Fig. 16, mapp. 43	mq	42

### ***Elenco sintetico delle formalità***

Di seguito si riportano le formalità che saranno oggetto di cancellazione a cura e spese della procedura fallimentare, contestualmente al trasferimento dei cespiti ed al completamento della procedura competitiva di vendita:

- a) **iscrizione contro** del 31/10/2006 – Registro Particolare 2343 Registro Generale 10187 – Pubblico ufficiale Giacosa Renato Maria Repertorio 48883/7751 del 19/10/2006 – **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento – soggetto debitore – a favore di (-----) – Importo ipoteca: € (-----) – Importo capitale: € (-----) – Durata: 3 anni, 2 mesi e 12 giorni;
- b) **iscrizione contro** del 06/08/2018 – Registro Particolare 675 Registro Generale 6129 – Pubblico ufficiale Tribunale di Ivrea Repertorio 621/2016 del 11/05/2016 – **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo – soggetto debitore – a favore di (-----) – Importo ipoteca: € (-----) – Importo capitale: € (-----);
- c) **trascrizione contro** del 13/02/2019 – Registro Particolare 991 Registro Generale 1180 – Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 6054/2018 del 19/11/2018 – atto esecutivo o cautelare – **verbale di pignoramento immobili**;
- d) **trascrizione contro** del 19/01/2022 – Registro Particolare 398 Registro Generale 454 – della **sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 18/06/2021 dal Tribunale di Milano rep. 429/2021, in capo a tutti i beni di proprietà della procedura – a favore della massa dei creditori.

**Data della vendita: 8 marzo 2023, ore 16:00.**

**Prezzo base: € 142.500,00; Offerta minima: € 142.500,00**

**Rilancio minimo € 10.000,00**

**Termine presentazione offerte: 7 marzo 2023, ore 13:00**



La vendita avrà luogo presso lo studio del Curatore, Rag. Adele Antonia Vasilotta, in Milano (MI), Corso Genova n. 27.

L'aggiudicatario, **fino a 10 giorni prima** della scadenza del termine massimo di cui al punto 5 delle condizioni di vendita, allegato al presente avviso, 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 2 mesi**, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

Gli immobili sopra elencati risultano allo stato **liberi** e sono meglio descritti nelle relazioni di stima/pareri di congruità a firma dell'esperto Geom. Luca Mutti, reperibili sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto della presente vendita.

**TUTTE** le offerte dovranno essere presentate, con le modalità riportate nelle condizioni di vendita allegate, **entro e non oltre le ore 13:00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita. Le offerte cartacee dovranno essere consegnate, entro il predetto termine, presso lo studio del Curatore, Rag. Adele Antonia Vasilotta, in Milano (MI), Corso Genova n. 27.

Si fa presente che, per decisione del Tribunale di Milano, le spese del compenso notarile per l'atto di compravendita saranno per metà a carico della procedura e per la restante metà a carico dell'aggiudicatario.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande (analogiche e telematiche) e le condizioni della vendita sono regolate dalle "*CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA*" allegate al presente avviso.

Al curatore Rag. Adele Antonia Vasilotta, con studio in Milano (MI), Corso Genova n. 27, tel. 02.83240599, fax 02.89412054, indirizzo e-mail [adele.vasilotta@studiovasilotta.it](mailto:adele.vasilotta@studiovasilotta.it), possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e prenotazioni per la visione dei beni.

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Il Curatore segnala che la gara avverrà con modalità telematica sincrona mista, la quale comporta la possibilità di ammettere all'asta offerenti che utilizzano la piattaforma telematica e contemporaneamente offerenti che partecipano, di persona, all'asta nel luogo indicato nelle presenti condizioni generali e nell'avviso di vendita.

Le modalità di partecipazione in via telematica o in forma analogica (di persona) sono riportate rispettivamente nella sezione A e B delle presenti condizioni di vendita.

### **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) 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, via via ridotta di un quarto, in relazione a ciascun esperimento di vendita
- 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 PEC o raccomandata** – a pagare sul prezzo residuo gli **interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%**), di **prorogare** il termine del pagamento di **mesi 2 o 4**, secondo le condizioni che

nell'avviso di vendita saranno indicate dal Curatore, 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, i cui onorari saranno a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna, 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 o a mezzo e-mail, o per il **tramite del Portale delle Vendite Pubbliche.**

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

##### A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono **pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00** del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante il modulo web "*offerta telematica*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita e al quale è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it). L'offerta telematica dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it). L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**N.B. IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.**

L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui **ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del FALLIMENTO (FALL. AREE URBANE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A. – Filiale di Milano – Ag. 14 – **IBAN: IT 70 I 05696 01613 000014482X22**) con la seguente causale: **numero del fallimento, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto**, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve **firmarla digitalmente, confermare** l'offerta che genererà l'hash (*i.e.* stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del **bollo digitale** e **trasmettere** la stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

#### **CONTENUTO DELLA OFFERTA:**

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 autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.

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);

**L'offerta è inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

*Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo e-mail: [assistenza@gobid.it](mailto:assistenza@gobid.it) o telefonicamente al n. 0737.786344 ed agli orari seguenti 9:00 – 13:00; 14:30 – 18:30*

#### **B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA**

L'offerente, quale che sia la modalità di presentazione dell'offerta, dovrà preventivamente 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 al **fallimento** (FALL. AREE URBANE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A. – Filiale di Milano – Ag. 14 – **IBAN: IT 70 I 05696 01613 000014482X22**), indicando nella **causale** il nome e 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** se sono posti in vendita più lotti.

Solo nella vendita con modalità analogica, 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.

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, Rag. Adele Antonia Vasilotta, in Milano (MI), Corso Genova n. 27, 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** 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);
- 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 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 via mail.
- Il Curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione di ciascuna busta segnerà su ciascuna data e ora di ricezione, firmando, poi le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.

### SVOLGIMENTO DELLA GARA

Per coloro che hanno presentato **l'offerta in via telematica**, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un **invito a connettersi** al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato **l'offerta in via analogica deve presentarsi** presso lo studio del Curatore, Rag. Adele Antonia Vasilotta, in Milano (MI), Corso Genova n. 27.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato. Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a **convocare gli interessati e ad aprire le buste** precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista curatore. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica 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 sincrona mista, 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, 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 nell'avviso di vendita emesso dal Curatore; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, 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 on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **sessanta secondi**.

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 telematiche e 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 o, off line**, se offerente in via telematica.

La **gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche 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 L.F.**

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento o dell'atto di trasferimento redatto dal notaio.

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

**Il decreto di trasferimento o l'atto notarile saranno emessi solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese 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. 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 con le modalità sopra illustrate.

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

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario **entro il termine di cui ai punti 5) e/o 6)** mediante **bonifico bancario** sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate sono già state comunicate dal Curatore al momento del cauzionamento e comunque risultavano dall'avviso di vendita. 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 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 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 **della 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: **FALLIMENTO AREE URBANE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**. 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 \*\*\*\* 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 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.

### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata 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 sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) quale sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006 e sui portali [www.subito.it](http://www.subito.it) e/o [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), quali siti internet con numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000, che pubblicizzano vendite immobiliari;

Ove espressamente disposto dall'ordinanza o autorizzazione di vendita potranno essere eseguite anche le seguenti modalità integrative della pubblicità legale:

3. a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. su Repubblica, edizione Lombardia e su Metro Milano (inserzione fino a 600 caratteri);
4. affissione di un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) e recapiti del curatore o del suo ausiliario;
5. in caso di immobili residenziali, invio, da parte del curatore o del suo ausiliario, di una @mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini (o soggetti interessati all'acquisto) nel rispetto delle norme sulla *privacy* e con l'indicazione dei recapiti del curatore o del suo ausiliario.

La pubblicità verrà effettuata sui siti e sui quotidiani almeno **QUARANTACINQUE (o trenta in caso di urgenza e di beni di modesto valore)** giorni prima del termine per il deposito delle offerte, tramite pubblicazione di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie, la quale conterrà i seguenti dati: 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.**

Il Curatore potrà valutare di richiedere al Giudice Delegato in funzione della particolare consistenza del pene una riduzione dei termini di pubblicazione, comunque **non inferiori a TRENTA giorni** a termini dell'art. 107, comma 1, L.F., ovvero un **incremento** degli stessi.

Si informano gli interessati che per l'ipotesi di inserimento della Lombardia o del circondario del Tribunale in c.d. zona rossa a seguito della Pandemia Covid 19 sono state emesse regole di adattamento

e di rispetto dei principi di contenimento del contagio, visionabili nella circolare del novembre 2020 pubblicata su questo sito: [https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id\\_VMenu=419](https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=419).

**N.B.: i partecipanti alla gara in modalità “analogica” dovranno essere muniti di dispositivi di protezione individuale.**

Milano, 2 gennaio 2023

Il Curatore

Rag. Adele Antonia Vasilotta

