

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Il curatore segnala che la gara avverrà con modalità telematica asincrona, la quale comporta che le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC come indicato nei paragrafi che seguono.

### 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 **cancellati 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 nell'avviso 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 (ovvero del minor termine indicato), avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - **con comunicazione inviata al Curatore a mezzo di raccomandata o PEC** - a pagare sul prezzo residuo gli **interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%**), di prorogare il termine del pagamento di massimo 60 giorni, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.
- 7) 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 rogito notarile, redatto da Notaio designato dalla Procedura, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del Notaio designato dal curatore fallimentare e con spese a carico dell'aggiudicatario**.

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

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 per il tramite portale delle vendite pubbliche, ovvero mediante richiesta scritta a [lg78.2023milano@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg78.2023milano@pecliquidazionigiudiziali.it) ovvero a [segreteriaprocedure@pettinatogibillini.it](mailto:segreteriaprocedure@pettinatogibillini.it).

## MODALITA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

### ISTRUZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati dovrà depositare la **cauzione** e formulare **l'offerta di acquisto** che **deve essere dichiarata irrevocabile** con le seguenti modalità:

- 1) L'offerente dovrà preventivamente versare una **cauzione** d'importo pari **ad un decimo (10%)** del prezzo offerto mediante **bonifico** sul **conto bancario** intestato al fallimento, indicando nella causale il numero della procedura e la data fissata per l'esame delle offerte, come risultanti dall'ordinanza e dall'avviso di vendita, e il numero del lotto per il quale è presentata l'offerta. Dovrà nell'offerta essere indicato l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della L.G. PASSAVANT IMPIANTI S.P.A. Banca Popolare di Sondrio IBAN IT46M0569601613000015337X04 BIC/SWIFT: POSOIT22 con la seguente causale: numero del fallimento, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, 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 ed inammissibilità dell'offerta.

### ISTRUZIONI PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Il Curatore fallimentare è stato autorizzato ex art. 107 comma 1 l. fall. ad effettuare l'asta telematica per mezzo della piattaforma FallcoAste. Gli offerenti dovranno, pertanto, aderire alle procedure previste dal gestore previa registrazione gratuita sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), seguendo le istruzioni specifiche ivi riportate, in modo particolare contenute nel "Manuale operativo" disponibile sul portale stesso. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente all'esperimento della vendita con le modalità telematiche previste dalla legge e dal gestore. In particolare, previo collegamento e accesso gratuito al portale del gestore, il presentatore dell'offerta dovrà selezionare il lotto di interesse e versare anticipatamente la cauzione ed il bollo (cd. digitale, da pagarsi su <http://pst.giustizia.it/PST/>); sul sito del gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta, meglio illustrata nel manuale utente presentazione offerta telematica, consultabile dal sito internet

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail. L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00, 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.

Si rammenta che per partecipare alle aste telematiche i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e di un dispositivo di firma digitale. Per la partecipazione all'asta telematica valgono in ogni caso tutte le disposizioni contenute, per quanto compatibili con le procedure del gestore, nel D.M. 32/2015 che si intendono qui integralmente richiamate. Il presentatore l'offerta, con la sottoscrizione per conoscenza ed accettazione delle presenti Condizioni Generali di Vendita, dichiara espressamente di essere edotto delle modalità di partecipazione all'asta telematica previste dal gestore e di essere conoscenza di tutte le disposizioni di legge concernenti tali modalità, reperibili sul portale del gestore della vendita telematica Falco Aste e sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia

#### **CONTENUTO DELL' 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 Lotto 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), salva in ogni caso l'eventuale possibilità di proroga nei termini e nei limiti previsti al punto 6, condizioni generali, che precede);

g) fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese ovvero di visura estratta dal Registro delle Imprese non anteriore di 30 giorni, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

h) dichiarazione, in duplice copia, relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito modulo disponibile sul sito [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it) o richiederlo al Curatore;

i) dichiarazione dell'offerente nel caso intenda usufruire dei benefici per l'acquisto della prima casa.

j) copia delle presenti condizioni generali di vendita, siglata in ogni pagina, e sottoscritta per presa visione ed accettazione

**L'offerta è inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza e nelle presenti condizioni generali di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità più sopra indicate (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara), **qualora copia delle presenti condizioni generali di vendita non risultasse allegata all'offerta, siglata in ogni pagina, e sottoscritta per presa visione ed accettazione e, in ogni caso, qualora non risultassero rispettate una o più delle disposizioni previste dal D.M. 32/2015 o dal gestore dell'asta telematica**

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 al seguente indirizzo [parvodomus@gruppoavacos.it](mailto:parvodomus@gruppoavacos.it) o contattare il numero 0354284671.**

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **la piattaforma che riceve il flusso dal ministero** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica **link con le credenziali al fine di connettersi** al portale. In caso di pluralità di offerte criptate

valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Valgono, in ogni caso, le istruzioni di partecipazione rilasciate dal gestore dell'asta telematica, cui l'offerente deve fare riferimento per ogni ulteriore informazione, chiarimento e assistenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'ordinanza e nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in **modalità telematica**, 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.

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. Qualora non si potesse individuare** un maggior offerente, perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il lotto verrà aggiudicato a favore dell'offerente **che risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso**.

**La gara telematica sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 1, L.F.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno rispettivamente a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

**N.B.** Qualora il Portale delle Vendite non sia funzionante nel periodo indicato per l'esperimento dell'asta il responsabile dei servizi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ne darà atto attraverso le modalità tecniche previste dalla legge e l'asta non avrà luogo. Il Curatore, in tal caso, presenterà istanza al Giudice Delegato al fine di ottenere l'autorizzazione a celebrare l'asta in data successiva, dandone comunicazione agli interessati

### **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'**

**L'atto notarile sarà emesso 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.

L'atto di cessione verrà stipulato avanti lo studio Notarile Boschetti Via Passione, 1 Milano, già designato dalla Procedura, il quale provvederà anche alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni con spese a carico della procedura.

**Le spese notarili relative all'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario.**

### **RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione, dedotte le spese di bonifico, 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.

Il Curatore dovrà depositare al Giudice Delegato entro cinque giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene l'informativa sull'esito della vendita e, successivamente, sull'esecuzione dei bonifici restitutori delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari.

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

**Il saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante **bonifico bancario** sul conto intestato 7al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo PEC o raccomandata.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, **sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. L'importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare a mezzo PEC o raccomandata, sentito previamente il Notaio che redigerà l'atto di trasferimento della proprietà.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad **un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate (a seguito della **sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo** contenente **l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado** - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e **la delega** - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) **mediante assegno circolare non trasferibile** intestato a: L.G. Passavant Impianti s.p.a.. 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 da parte della Procedura, inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto e 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 dell'art. 585 c.p.c., e 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. L'aggiudicatario, nel termine di cui al punto 7) (ovvero del minor termine indicato), avrà facoltà di prevedere anche il pagamento del prezzo a mezzo acollo (anche parziale) dei debiti della fallita, ai

sensi degli artt. 508 e 585 c.p.c., previa autorizzazione degli organi della procedura a seguito di presentazione di istanza congiunta, sottoscritta anche dal creditore ipotecario.

### **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 su almeno UNO dei seguenti siti: [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.astetelematichetribunali.it](http://www.astetelematichetribunali.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.annunci.repubblica.it](http://www.annunci.repubblica.it).

d) altro sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006, che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 2.000.000 e su almeno un sito internet che pubblicizzi vendite immobiliari che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000;

3. a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c., sull'edizione regionale / nazionale di quotidiani: Repubblica nonché su uno dei maggiori free press (Metromilano), a mezzo web su [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) e su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.annunci.repubblica.it](http://www.annunci.repubblica.it).

4. affissione di un cartello vendesi sugli immobili oggetto di cessione.

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, 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.**

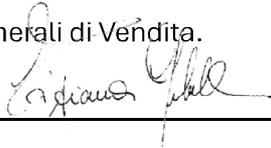
Il curatore potrà valutare di chiedere al Giudice delegato in funzione della particolare consistenza del bene – una riduzione dei termini di pubblicazione, comunque **non inferiori a TRENTA giorni** a termini dell'art. 107, comma 1 L.f. ovvero un **incremento** degli stessi.

**SSSSSS**

**Copia delle presenti “condizioni di vendita” dovranno essere allegate all’offerta, siglate in ogni pagina, e sottoscritte per presa visione ed accettazione, pena l'inammissibilità dell'offerta.**

Sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sono reperibili tutte le informazioni necessarie ed è pure possibile scaricare la documentazione rilevante predisposta dal gestore, intendendo tali istruzioni parte integrante delle presenti Condizioni Generali di Vendita.

Per presa visione ed accettazione: \_\_\_\_\_

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. J. J. J.', is written over a horizontal line.