

TRIBUNALE DI MILANO Sezione Procedure concorsuali		
Liquidazione Giudiziale ELLEDI IMMOBILIARE s.r.l.		
R.G. 561/2023	GIUDICE DELEGATO Dott.ssa Caterina Macchi	CURATORE Avv. G. Nicola Bordino



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Giuseppe Nicola Bordino, Curatore della Liquidazione Giudiziale della società Elledi Immobiliare Srl n. 561/2023 del Tribunale di Milano, Pec della procedura lg561.2023milano@pecliquidazionigiudiziali.it nel quadro delle attività della Liquidazione giudiziale

AVVISA CHE

nella modalità **“Sincrona Mista”**, il giorno **15 aprile 2025 alle ore 10** avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Capannone industriale ad Arluno (MI), Via Don Luigi Sturzo 39, della superficie commerciale di 3.194,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 8,40 mt.

Identificazione catastale:

- *foglio 16 particella 339 (catasto fabbricati), categoria F/6, indirizzo catastale: -, piano: Coerenze: coerenze in corpo ed in contorno da Nord in senso orario: mappale 340 (stessa proprietà)*
- *foglio 16 particella 340 (catasto terreni), qualità/classe semin irrig 1, superficie 679, reddito agrario 5,61 €, reddito dominicale 8,07 €. Coerenze: coerenze in corpo ed in contorno da Nord in senso orario: mappali 189, 12, 145, 13, 105, 116, 15, 130, 123, 175, 328, 167*

Valore di perizia € 1.470.665,95.

DISCIPLINARE PER LA VENDITA DI IMMOBILI IN MODALITA' SINCRONA-MISTA



1. PREMESSA

La Liquidazione Giudiziale di ELLEDI IMMOBILIARE S.R.L. C.F. 11435740961 con sede in Milano, Corso Di Porta Vittoria 18, in conformità alle previsioni di cui al Programma di Liquidazione approvato dagli Organi della Procedura, intende porre in vendita le unità immobiliari in seguito descritte, secondo quanto disposto nel presente “Disciplinare per la vendita di Immobili” (nel seguito anche “Disciplinare”).

1.1. Definizioni

Ai fini di quanto previsto e regolamentato nel presente Disciplinare, ai termini indicati si attribuiscono le seguenti definizioni:

PROCEDURA: Liquidazione Giudiziale ELLEDI IMMOBILIARE S.R.L. C.F. 11435740961, con sede in Via Corso Di Porta Vittoria 18, Milano.

2. ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE

Al fine di consentire agli Interessati di acquisire dettagliate informazioni sugli Immobili, la curatela metterà a disposizione degli interessati una *data room* virtuale composto dalla perizia, dalla piantina e dalle foto, accessibile sia sul Portale delle Vendite Pubbliche sia previa richiesta in forma scritta a mezzo posta elettronica all'indirizzo: nicola.bordino@studiolegalebordino.it.

Gli Organi della Procedura non assumono alcuna responsabilità né prestano alcuna garanzia di sorta in ordine alla completezza, organicità e veridicità dei documenti, elementi, informazioni e dati contenuti nella *data room*, che sono stati messi a disposizione degli interessati all'esclusivo scopo di agevolare lo svolgimento delle analisi propedeutiche alla valutazione dell'interesse a concorrere. È onere degli stessi interessati quello di svolgere le verifiche, gli accertamenti, i riscontri e quant'altro sarà ritenuto da essi necessario al fine di valutare l'interesse a concorrere alla gara.

3. OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Oggetto della presente procedura competitiva è la vendita degli Immobili in precedenza descritti, da definire con apposito atto notarile al prezzo che verrà stabilito in sede di definitiva aggiudicazione.

Il prezzo base (prezzo minimo) è pari a € **1.470.665,95** (unmilionequattrocentosettantamilaseicentosessantacinque/95). Ai sensi del comma 7 dell'art. 216 CCII Le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita e sono presentate tramite il portale delle vendite pubbliche..

La vendita verrà fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni costituenti gli Immobili attualmente si trovano e si troveranno al momento della vendita. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, ivi compresi ad esempio, quelli derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli impianti e/o di macchinari e/o di attrezzature, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque

non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella elaborazione del prezzo a base d'asta. Eventuali adeguamenti dei beni alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente che ne sopporterà qualsiasi rischio, responsabilità ed onere, con esonero della Procedura cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4. MODALITA' DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Per la vendita degli Immobili si applicheranno le seguenti disposizioni.

Il termine perentorio di presentazione delle proposte irrevocabili di acquisto è il **11 aprile 2025 ore 18.00** ore **19.00**.

L'eventuale esperimento d'asta si terrà il giorno **15 aprile 2025 alle ore 10,00**.

Nel caso in cui, entro il termine del 11 aprile 2025 sopra indicato, dovessero pervenire altre proposte irrevocabili di acquisto, la procedura di aggiudicazione si svolgerà come segue.

L'eventuale esperimento d'asta si terrà il giorno **15 aprile 2025 alle ore 10,00** presso lo studio del curatore, avv. G. Nicola Bordino, in Milano, via Podgora n. 11 per le offerte cartacee; gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita alla data e ora sopraindicate mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Tutti gli oneri fiscali e gli altri oneri, nessuno escluso, relativi al trasferimento della proprietà degli Immobili sono a completo carico dell'acquirente tranne i costi notarili e le cancellazioni dei gravami.

Il Notaio verrà scelto dal curatore.

5. LA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

I soggetti interessati dovranno presentare proposta irrevocabile per l'acquisto degli Immobili come descritto nel presente Disciplinare, con offerta di prezzo non inferiore al prezzo base in precedenza indicato.

Non è consentita la presentazione di offerte condizionate ovvero formulate per persona da nominare.

La proposta irrevocabile di acquisto, da redigersi esclusivamente in lingua italiana, dovrà essere redatta in carta semplice e dovrà pervenire nel termine perentorio indicato al punto 4)

- Per le offerte cartacee:

* presso lo studio del curatore avv. G. Nicola Bordino, in Milano, via Podgora n. 11.

- Per le offerte telematiche:

* previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel

sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

La proposta irrevocabile di acquisto, debitamente sottoscritta dal soggetto interessato o dal suo legale rappresentante nel caso di società, dovrà indicare le generalità complete, il domicilio e il codice fiscale dell'offerente e contenere la visura camerale rilasciata dal competente Registro Imprese della Camera di Commercio, oltre all'indicazione del prezzo offerto non inferiore a quello base.

La proposta irrevocabile di acquisto analogica dovrà essere contenuta in busta bianca anonima riportante unicamente l'indicazione "L.G. ELLEDI IMMOBILIARE" e dovrà indicare:

- 📖 dichiarazione contenente l'obbligo dell'offerente di corrispondere alla Procedura il prezzo della vendita secondo le modalità e i termini di pagamento indicati nel presente Disciplinare;
- 📖 dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente di corrispondere, contestualmente alla stipula del contratto di vendita, tutte le imposte e oneri relativi al trasferimento della proprietà degli Immobili.
- 📖 dichiarazione che si tratta espressamente di offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente almeno sino al 31 marzo 2023;
- 📖 dichiarazione espressa di conoscenza dello stato degli Immobili per i quali è formulata la proposta irrevocabile di acquisto, di aver preso visione della documentazione contenuta nella *data room* predisposta dalla curatela e di averla ritenuta, insieme alle altre informazioni eventualmente richieste, sufficiente ai fini delle valutazioni preliminari alla formulazione della proposta, di accettazione dei beni facenti parte degli Immobili per i quali è presentata la proposta irrevocabile per l'acquisto, come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si troveranno all'atto della vendita, così come descritto nel presente Disciplinare;
- 📖 indirizzo di posta elettronica certificata al quale si desidera ricevere eventuali comunicazioni;

Se l'offerente è persona fisica dovranno essere allegati copie dei documenti di identità e del codice fiscale, se l'offerente è persona giuridica, copia di visura camerale dalla quale risulti che il soggetto sottoscrittore della offerta sia munito dei necessari poteri. Ove ciò non risulti dalla visura camerale dovrà essere allegata all'offerta anche ogni altro legittimo documento – a mero titolo di esempio il verbale di assemblea dei soci e/o del CDA- che autorizzi la presentazione dell'offerta.

Eventuali proposte per persona da nominare dovranno essere presentate, a pena di irricevibilità dell'offerta, con le modalità di cui all'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Ciascuna proposta irrevocabile di acquisto dovrà essere accompagnata, **a pena di inammissibilità**, da un deposito cauzionale d'importo pari al 10 (dieci)% del prezzo offerto per l'acquisto, da imputare a titolo di cauzione a mezzo assegno circolare intestato a L.G.561/2023 ELLEDI IMMOBILIARE s.r.l. – in caso di offerta analogica - o a mezzo bonifico bancario sul c/c della Liquidazione Giudiziale intestato stato a "L.G.561/2023 ELLEDI IMMOBILIARE s.r.l.", e avente IBAN IT 77 P 01005 01773 0000 0001 0924 che dovrà risultare accreditato sul c/c della procedura prima dell'apertura della gara.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

6. ESAME DELLE PROPOSTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO E PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

6.1. Esame delle domande di partecipazione alla gara

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita avanti il Curatore, presente o avvisato il Comitato dei Creditori (laddove costituito per quella data), si procederà all'esame delle proposte irrevocabili di acquisto pervenute e alla verifica della conformità delle stesse alle previsioni di cui al presente Disciplinare, inclusa la verifica dell'effettiva costituzione del deposito nei termini e secondo le modalità in precedenza indicate, ed alla identificazione dei presenti, verificando l'ammissibilità degli offerenti e delle proposte irrevocabili di acquisto ai fini della gara, e di ciò sarà fatto verbale.

Il Curatore utilizzerà il portale *www.fallcoaste.it*. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito *www.fallcoaste.it*, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso lo studio del Curatore avv. G. Nicola Bordino in Milano, via Podgora n. 11

Verranno così individuati gli offerenti che saranno ammessi a partecipare alla gara, i quali avranno l'onere di parteciparvi personalmente, o nel caso di società a mezzo del legale rappresentante munito di poteri idonei ad assumere gli impegni conseguenti alla eventuale aggiudicazione. L'Offerente, o il legale rappresentante della società offerente, qualora impossibilitato a partecipare, potrà farsi rappresentare da proprio delegato munito di procura notarile che attribuisca al procuratore poteri idonei ad assumere gli impegni conseguenti alla eventuale aggiudicazione.

6.2. Presentazione di almeno una proposta irrevocabile di acquisto valida e gara fra gli offerenti

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma *www.fallcoaste.it* sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità sincrona mista: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a € 10.000,00 (diecimila / 00); in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Al termine della gara il Curatore restituiranno la cauzione a coloro che non saranno risultati aggiudicatari. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo o pretesa.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

7. PROCEDURA DI VENDITA

L'aggiudicatario e i Curatori dovranno intervenire alla stipula dell'atto notarile di vendita avanti il Notaio designato dall'aggiudicatario, entro il termine di 90 giorni.

Ove, per qualsivoglia motivo, l'esecuzione delle formalità relative al trasferimento degli Immobili renda necessario il compimento di atti o la preparazione di documenti non presenti nel fascicolo della Liquidazione Giudiziale o comunque non nella disponibilità della Curatela, è inteso che nessuna pretesa di danno potrà essere avanzata al fallimento per ogni eventuale ritardo.

L'aggiudicatario manterrà a proprio carico tutti gli oneri e le spese, anche fiscali, relative al trasferimento. Le uniche spese in capo al fallimento saranno quelle notarili e di cancellazione dei gravami.

Il pagamento dell'intero prezzo di acquisto (dedotta la cauzione) dovrà avvenire in un'unica soluzione in sede di stipula dell'atto notarile di cessione a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a L.G.561/2023 ELLEDI IMMOBILIARE s.r.l. o a mezzo bonifico bancario sul c/c della Liquidazione Giudiziale intestato stato a "L.G.561/2023 ELLEDI IMMOBILIARE s.r.l.", e avente IBAN IT 77 P 01005 01773 0000 0001 0924

L'acquirente sarà immesso nel possesso degli Immobili acquistati all'atto di vendita.

8. INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancata stipula del Contratto di vendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il fallimento avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno; in tale caso, il fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento d'asta 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.

9. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso non comporta per il fallimento e per gli Organi della Procedura alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento del completamento della procedura di vendita e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente Disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la Procedura di vendita, ai sensi di legge.

Le attività finalizzate alla cessione dei beni sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza. Il trattamento dei dati inviati dagli offerenti si svolgerà in conformità alla normativa in materia di protezione dei dati personali e, in particolare, del Regolamento (UE) 2016/679 (il "Regolamento") e del D.lgs. 30 giugno 196/2003 così come modificato dal D.lgs. 101/2018 (il "Codice Privacy)". Ai sensi del medesimo decreto, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare dei trattamenti dei dati saranno i Curatori, nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti ai sensi della normativa in materia di protezione dei dati personali e, in particolare, del Regolamento (UE) 2016/679 (il "Regolamento") e del D.lgs. 30 giugno 196/2003 così come modificato dal D.lgs. 101/2018 (il "Codice Privacy)". La sottoscrizione del presente Disciplinare da parte dei soggetti interessati varrà altresì quale consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte.

Per tutto quanto non espressamente richiamato nel presente disciplinare si fa riferimento alle norme del codice di procedura civile ed alle leggi speciali in materia.

Milano, 4 febbraio 2025
Il Curatore
Avv. G. Nicola Bordino

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Bordino". The signature is written in a cursive, somewhat stylized script.