

**Tribunale di MILANO**  
**Fallimento 772/15 – MILANO BUILDING SRL**  
**Giudice Delegato: Dott. Francesco Pipicelli**  
**Curatore: Avv. Alessandro Corrado**

**AVVISO DI VENDITA A MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**PRIMO ESPERIMENTO**  
**Piattaforma di pubblicazione: [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it)**

Il giorno **29 del mese di Novembre 2022 alle 11:00** presso la **Sala d'Aste in Via Borfuro 4/E, Bergamo**, si darà luogo alla vendita con modalità telematica sincrona mista dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA**

**LOTTO 1 – Appartamento bilocale nel comune di Milano, Via Giacomo Watt 16**

L'unità immobiliare è situata in Via Giacomo Watt, 16 in zona denominata "Barona – Famagosta", nel Comune di Milano.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio costruito nell'immediato dopoguerra che all'interno presenta la classica struttura a ringhiera con piccola corte interna con pavimento in mattoni, gabbiotto per i rifiuti e alcune rastrelliere per il parcheggio delle bici. Il grado di manutenzione dello stabile è più che buono. Giunti al quarto piano dello stabile, tramite ascensore o scale, occorre percorrere tutto il ballatoio ed imboccare una scala di recente costruzione che conduce al quinto piano ove si trova l'unità. Vi si accede tramite una porta blindata con pannello in legno in essenza scura in ottime condizioni.

Si tratta di un bilocale di circa 58 mq composto da soggiorno, camera da letto e bagno.

L'appartamento, sebbene finemente ristrutturato, si presenta al grezzo, con intonaci rasati e battuta di cemento come pavimento. È stato predisposto l'impianto elettrico, ma non sono presenti i frutti alle pareti. L'impianto di riscaldamento è assente dal momento che da progetto l'immobile si sarebbe dovuto riscaldare con un impianto di aria condizionata a pompa di calore. E' presente l'impianto idraulico. Non è dotato dei pavimenti, dei sanitari, degli infissi interni e dei frutti dell'impianto elettrico.

**Identificazione catastale:**

- Foglio 515 Mappale 292 Subalterno 752, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 2,5, Superficie Catastale 54 m2 , Piano 5, Catastale € 238,86.

Il tutto come meglio descritto, dettagliato e specificato nella perizia dell'esperto che espone nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà.

Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- l'immobile risulta libero;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

**PREZZO LOTTO 1**

**Prezzo base: € 50.000,00** (Euro cinquantamila/00)

**Cauzione:** almeno pari al 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo: € 2.000,00** (Euro duemila/00).

\* \* \*

## **LOTTO 2 - Appartamento triclocale nel comune di Milano, Via Giacomo Watt 16**

L'unità immobiliare è situata in Via Giacomo Watt, 16 in zona denominata "Barona – Famagosta", nel Comune di Milano.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio costruito nell'immediato dopoguerra che all'interno presenta la classica struttura a ringhiera con piccola corte interna con pavimento in mattoni, gabbiotto per i rifiuti e alcune rastrelliere per il parcheggio delle bici. Il grado di manutenzione dello stabile è più che buono. Giunti al quarto piano dello stabile, tramite ascensore o scale, occorre percorrere tutto il ballatoio ed imboccare le scale che originariamente conducevano ai sottotetti, che conducono al quinto piano ove l'unità si trova. Vi si accede tramite una semplice porta in legno che introduce in uno stretto corridoio condominiale, illuminato da un piccolo lucernario al soffitto, che adduce alla porta dell'appartamento. Questa è blindata con pannello in legno in essenza scura in ottime condizioni.

Si tratta di un piccolo triclocale di circa 72 mq composto da ingresso soggiorno, due camere da letto e due bagni.

L'appartamento, sebbene finemente ristrutturato, si presenta al grezzo, con intonaci rasati e battuta di cemento come pavimento. È stato predisposto l'impianto elettrico, ma non sono presenti i frutti alle pareti. L'impianto di riscaldamento è assente dal momento che da progetto l'immobile si sarebbe dovuto riscaldare con un impianto di aria condizionata a pompa di calore.

E' presente l'impianto idraulico. Non dotato dei pavimenti, dei sanitari, degli infissi interni e dei frutti dell'impianto elettrico.

### **Identificazione catastale:**

- Foglio 515 Mappale 292 Subalterno 753, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 4, Superficie Catastale 63 m2 , Piano 5, Catastale € 382,18.

Il tutto come meglio descritto, dettagliato e specificato nella perizia dell'esperto che espone nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà.

Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- l'immobile risulta libero;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

### **PREZZO LOTTO 2**

**Prezzo base: € 62.000,00** (Euro sessantaduemila/00)

**Cauzione:** almeno pari al 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo: € 2.000,00** (Euro duemila/00).

\* \* \*

Si precisa che gli immobili risultano non urbanisticamente conformi in quanto si riscontrano difformità tra lo stato di fatto degli immobili stessi e quanto autorizzato dalla Autorizzazione Paesaggistica n. 578/2008. L'autorizzazione prevedeva l'inserimento di n. 10 cappuccine nel tetto dell'immobile di Via Watt: le cappuccine avrebbero dovuto inserirsi nella copertura senza modificarne né l'altezza nei due punti di riferimento (colmo e gronda) né la pendenza.

La problematica maggiore riscontrata riguarda la copertura: in particolare la difformità attiene l'altezza del tetto e l'inclinazione dello stesso che hanno comportato, in estrema sintesi, alla realizzazione degli immobili con superfici utili superiori a quelli autorizzati.

Tale fatto si configura come un abuso edilizio e dunque rappresenta una non conformità urbanistica come descritto nel provvedimento di diniego emesso da parte della Direzione Tutela del Paesaggio, P.G. 0168208/2019 del 11/04/2019, notificato in data 20/05/2019 attraverso il quale è stata respinta la richiesta di accertamento di compatibilità e dato avvertimento della adozione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D.Lgs 42 del 22/01/2004

Il tutto come meglio descritto nella perizia e nella sua integrazione che costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

La documentazione relativa all'abuso edilizio è disponibile in apposita data room disponibile sulla piattaforma [www.astexpo.it](http://www.astexpo.it), il cui accesso è consentito previa formale richiesta e previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza.

### SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

#### 1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015.

L'offerta di acquisto può essere presentata sia in modalità **cartacea** che in modalità **telematica** come meglio descritto al punto 2 del presente avviso.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** secondo le modalità di seguito riportate:

- offerente **telematico**: bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA P.F. 772/15 Tribunale di Milano – Lotto (*specificare il n. del lotto*)". **L'accredito della cauzione dovrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 24 del mese di Novembre 2022. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione;**
- offerente **cartaceo**: assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento n. 772/15 Tribunale di Milano**" a titolo di deposito cauzionale. L'assegno, contenuto in busta chiusa, dovrà essere consegnato presso lo studio del Curatore Avv. Alessandro Corrado in Milano Via Francesco Daverio 6, **il giorno 24 del mese di Novembre 2022 tra le ore 10:00 e le ore 13:00.**

L'importo del deposito cauzionale sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

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.

L'offerente **telematico** deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge versando il relativo importo (pari ad € 16,00) in aggiunta a quanto dovuto per la cauzione.

**Per poter partecipare all'asta, l'offerente sia telematico che cartaceo, dovrà produrre la seguente documentazione:**

- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente su ogni pagina;
- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché qualsivoglia integrazione della stessa;
- se persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero). Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione-legale dei beni, dovrà essere allegato copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è minore, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare da inviare in formato pdf;
- se società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché copia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, copia della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, copia della riserva di nomina, solo in tale caso è possibile, a temine di legge, che l'immobile venga intestato a persona diversa dell'offerente.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, copia del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente **telematico** dovrà far pervenire la documentazione di cui sopra all'indirizzo PEC [astexposrl@pec.it](mailto:astexposrl@pec.it) entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 24 del mese di Novembre 2022**. Entro lo stesso termine, l'offerente **telematico** dovrà altresì presentare l'offerta in modalità telematica, previo accesso e registrazione al sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it), selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "**fai un'offerta**", seguire i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica.

L'offerente **cartaceo** dovrà far pervenire la documentazione, contenuta in busta chiusa, presso lo studio del Curatore Avv. Alessandro Corrado in Milano Via Francesco Daverio 6, **il giorno 24 del mese di Novembre 2022 tra le ore 10:00 e le ore 13:00**.

Decorso il termine ultimo sopra indicato per il deposito dell'offerta sia cartacea che telematica, gli utenti che avranno formulato le offerte come sopra indicato saranno autorizzati il giorno della vendita, una volta

riscontrato l'effettivo accredito del deposito cauzionale e verificata la correttezza e completezza dei dati richiesti dalla piattaforma nonché dei documenti richiesti.

E' previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, Astexpo S.r.l., al seguente numero: +39 0331.371864.

Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 15:00.

## **2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso la Sala d'Aste in Via Borfuro 4/E, Bergamo.

Il Commissionario utilizzerà il portale [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it).

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo:

- offerente **telematico**: esclusivamente tramite l'area riservata del sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali;
- offerente **cartaceo**: mediante presenza presso la Sala d'Aste in Via Borfuro 4/E, Bergamo.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Gli offerenti telematici, una volta autorizzati, riceveranno via mail un codice PIN che gli consentirà di effettuare i rilanci in caso di gara. Gli offerenti cartacei avranno la possibilità di presentare a voce i propri rilanci alzando la mano e dichiarando la cifra offerta.

Nell'ipotesi di presentazione di **una sola offerta valida** si procederà in automatico all'aggiudicazione. 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 [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto.

**Rilanci in modalità sincrona mista: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo indicato per i singoli lotti.**

in caso di gara tra gli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

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

Dopo l'aggiudicazione, agli offerenti **telematici** non aggiudicatari, verrà restituita, dedotto il bollo, la cauzione tramite bonifico dal conto corrente intestato al Commissionario al conto corrente di arrivo indicato nel modulo di restituzione di cui sopra, agli offerenti **cartacei**, l'assegno circolare depositato nella busta a titolo di cauzione.

## MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

L'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare i diritti d'asta calcolati sulla base del valore di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

<b>da 0 a 500.000 euro</b>	<b>5%</b>
<b>da 500.001 a 900.000 euro</b>	<b>4%</b>
<b>oltre 900.000 euro</b>	<b>3%</b>

oltre IVA di Legge sul conto corrente indicato dal Commissionario.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato con bonifico bancario su cc indicato dalla Procedura. *I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro il 120° giorno dall'aggiudicazione.*

Il trasferimento della proprietà degli immobili avverrà mediante atto redatto da professionista (Notaio) che sarà individuato dalla Procedura a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e di quanto dovuto per le imposte.

L'acquirente si farà quindi carico delle sole imposte dovute sulla vendita e della commissione spettante all'istituto di vendita.

Rimarranno pertanto a carico della procedura il compenso e le spese del professionista per la stesura degli atti di vendita, le spese relative alla cancellazione dei pregiudizievole e le imposte di proprietà (ICI/IMU/TASI) dovute per ciascun immobile dalla data del fallimento sino alla data dell'atto di vendita.

In caso di mancato versamento nei termini, 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 a titolo di maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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, dovrà darne comunicazione al Liquidatore entro le 24 ore successive all'aggiudicazione.

## PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it);
- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Sarà effettuata, inoltre, la pubblicità:

- sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
- sul sito [www.astexpo.it](http://www.astexpo.it)
- affissione del cartello in loco.

Tra l'ultimazione della pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

## VISITE

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare l'Ausiliario Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 15.00, al numero +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo [aste@astexpo.it](mailto:aste@astexpo.it).

**L'immobile sarà visibile fino a sette giorni prima del termine previsto per il versamento della cauzione. Si prega pertanto di far pervenire le richieste di prenotazione visita con congruo anticipo rispetto al termine sopra indicato.**