

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE II CIVILE - FALLIMENTI

Fallimento G.E.M.A.L. Pavimenti Srl

R.G.: 356/2014

Giudice Delegato: Dott. Francesco Pipicelli

Curatore: Dott. Fulvio Pizzelli

Il Curatore della Procedura in epigrafe Dott. Fulvio Pizzelli, con studio in Milano, Via Corridoni n. 11,
vista l'autorizzazione del Giudice Delegato del 26/2/2021;
visto l'art. 107, co. 1 L.F.

avvisa

del fatto che il Fallimento G.E.M.A.L. Pavimenti Srl (con sede legale in Milano, via Plinio n. 54, c.f.: 11063810151) promuove la cessione dell'immobile identificato come di seguito esposto:

capannone industriale composto da due piani fuori terra in cemento armato, tetto a doppia falda con copertura in tegole a canale con annesso cortile di proprietà nonché quota dell'area urbana su cui insiste cabina Enel, sito nel comune di San Genesio ed Uniti (PV), Viale Industria n. 7

Identificazione catastale: foglio n. 3 particella 116, Viale dell'Industria n. 7, piano T – 1, categoria D/8, rendita catastale Euro 2.624,76;

Stato dell'immobile: l'immobile è attualmente occupato senza titolo e deve pertanto intendersi libero al momento del rogito.

Confini dell'immobile: da Nord, in senso orario, Canale di scolo "Colatore Sesso", proprietà di terzi mappale 140, proprietà di terzi mappale 141, proprietà di terzi mappale 135.

Modalità della vendita: asta sincrona mista (telematica e analogica).

Data e ora inizio delle operazioni di vendita: 31/5/2021, ore 15,00.

Prezzo base Lotto unico: Euro 104.000,00 (centoquattromila/00).

Rilancio minimo in sede di asta: 10.000,00 (diecimila/00).

Cauzione da versare per partecipare alla procedura di vendita: un decimo del prezzo offerto.

Luogo dove consegnare le offerte formulate in modalità “analogica” e dove si terrà l’esame delle buste e l’eventuale gara successiva:

Studio del Curatore Dott. Fulvio Pizzelli, Via Corridoni n. 11, Milano

Commissione per contributo spese di gestione della vendita: 2% del prezzo di aggiudicazione oltre Iva di legge (la commissione dovrà essere corrisposta direttamente al Gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl entro 15 gg dalla data di assegnazione)

Modalità e condizioni della vendita

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si troverà al momento dell’aggiudicazione e include i diritti e gli obblighi derivanti dall’acquisto della proprietà dello stesso; la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura;
- 2) la vendita non è soggetta ad alcuna garanzia per vizi o mancanza di qualità;
- 3) l’acquirente assume la responsabilità di eventuali rischi connessi alla conformità dell’immobile alle prescrizioni normative, con esonero del Fallimento da qualsivoglia responsabilità, restando espressamente inteso che eventuali adeguamenti alle normative vigenti delle attrezzature e degli impianti saranno a carico dell’acquirente, con esonero del Fallimento da qualsiasi garanzia ed onere al riguardo;
- 4) l’immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese del Fallimento unitamente alla iscrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;

5) il prezzo di vendita **non potrà essere inferiore** a quello sopra indicato e quindi ad **almeno Euro 104.000,00 (centoquattromila/00)** oltre imposte di legge;

6) gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente;

7) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

8) l'immobile sarà liberato in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cpc, a cura e spese del Fallimento e appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose;

9) **se all'atto del pagamento** 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 a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Curatore fallimentare e a spese del Fallimento; il compenso del Notaio sarà a carico dell'aggiudicatario limitatamente al 50 del relativo importo.**

Visite da parte degli interessati e informazioni rilevanti

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la **possibilità di visitare l'immobile entro 10 giorni dalla richiesta pervenuta per il**

tramite del Portale delle Vendite Pubbliche o pervenuta all'indirizzo di posta elettronica f.pizzelli@studio-marcarini.it;

Modalità di presentazione delle offerte e di versamento della cauzione

A - OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per l'apertura delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì)**, mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il **modulo precompilato reperibile** all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.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 PUO' 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.

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, D.M. 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 1/10 del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione.**

Il versamento della cauzione si effettua tramite **bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento GEMAL Pavimenti Srl. - IBAN IT 03 U 05696 01613 000011218X56**, con la seguente causale: **R.G. 356/2014 Fall. GEMAL Pavimenti Srl, data fissata per l'esame delle offerte, nonché un "nome di fantasia" (pseudonimo).** Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto indicato 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 confermare l'offerta che genererà *l'hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al 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 bene** per il quale l'offerta viene presentata;

d) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo di Euro 104.000,00 (centoquattromila/00) **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione, sul quale sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12, lett. M del D.M. 32/2015, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

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 si intenderà di 120 giorni);

g) **dichiarazione** di avvenuta presa visione del presente avviso di vendita e di incondizionata accettazione delle condizioni nello stesso previste.

L'offerta è inammissibile se perviene **oltre il termine stabilito** nell'avviso di vendita e se l'offerente **non presta la cauzione** con le modalità stabilite nell'avviso 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.

B - OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

Il versamento della cauzione si effettua tramite **bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento GEMAL Pavimenti Srl. - IBAN IT 03 U 05696 01613 000011218X56**, con la seguente causale: **R.G. 356/2014 Fall. GEMAL Pavimenti Srl, data fissata per l'esame delle offerte, un indirizzo di posta elettronica nonché un "nome di fantasia" (pseudonimo)**. 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 inserita nella busta contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.**

L'offerta di acquisto deve essere depositata presso lo studio del Curatore **entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per l'apertura delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì)**, in busta chiusa anonima con indicazione sulla stessa dello stesso "nome di fantasia" (lo stesso pseudonimo) indicato nella causale del bonifico e del giorno della gara. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

I) copia della contabile o della comunicazione bancaria relativa al bonifico disposto per versare la cauzione;

II) dichiarazione di offerta di acquisto contenente i seguenti dati:

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 i beni 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 viene presentata;

d) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia dell'offerta, al prezzo minimo di Euro 104.000,00 (centoquattromila/00);

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 si intenderà di 120 giorni);

III) fotocopia di un documento di identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno prodotti: **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 in allegato al presente avviso di vendita**.

V) Dichiarazione di avvenuta presa visione del presente avviso di vendita e di incondizionata accettazione delle condizioni nello stesso previste.

Il Curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.

Svolgimento della gara

A coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, nel giorno fissato per l'esame delle buste e l'eventuale gara, 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 pervenuta.

Nel giorno e all'ora fissata per l'esame delle offerte e l'eventuale gara **coloro che avranno formulato l'offerta in via analogica** dovranno presentarsi presso l'Ufficio del Curatore, **a meno che la Lombardia o il Comune di Milano siano stati dichiarati "Zona arancione" o "zona rossa" secondo la graduazione del rischio pandemico. In tali casi si richiama quanto indicato al successivo "NOTA BENE"**.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica o di persona, a seconda della modalità tecnica prescelta per partecipare alla vendita, tutti gli utenti le cui offerte saranno state ritenute valide. Il Curatore provvederà, per le offerte analogiche, ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il suo studio.

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare alla gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento di 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 Curatore sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita; 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 e 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 trenta 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 maggiore 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.

NOTA BENE: nel caso in cui la Lombardia o Milano saranno ricomprese, nel giorno fissato per l'apertura delle buste contenenti le offerte e l'esame delle stesse e l'eventuale successiva gara **in “zona arancione” o in “zona rossa”, chi avrà presentato l'offerta irrevocabile con modalità analogica (su carta, in busta chiusa anonima con le modalità in precedenza indicate) parteciperà in videoconferenza** invece che in presenza.

In particolare, gli offerenti che avranno presentato offerte in modalità “tradizionale” (quindi a mezzo busta chiusa consegnata al Curatore), **saranno invitati a mezzo e-mail (come detto infatti, nella causale del bonifico dovrà essere indicato un valido indirizzo di posta elettronica)** a collegarsi alla piattaforma di *remote meeting* tramite invito privato ad essi inviato dal banditore prima di procedere alla fase di apertura delle buste e di esame delle offerte.

La piattaforma di *remote meeting* consentirà l'identificazione degli offerenti collegati, garantendo l'anonimato tramite l'utilizzo dello pseudonimo sino all'aggiudicazione. Gli offerenti potranno vedersi e sentirsi tra loro, così come vedere e sentire il Curatore come se fossero presenti, ma non potranno interloquire privatamente tra di loro, ogni momento delle operazioni sarà pubblico e visibile a tutti.

Gli offerenti che avranno presentato offerte in modalità “tradizionale” **avranno la possibilità di presentare a voce i propri rilanci**, dichiarando a video **sempre e solo il proprio pseudonimo** e la cifra offerta con il rilancio: dovranno però ovviamente dotarsi, al fine di poter partecipare alle operazioni di vendita, di apposita strumentazione informatica: PC e *Wembcam*.

Allo stesso tempo, all’avvio della gara, il banditore provvederà a condividere con tutti gli utenti collegati la diretta *live* dell’asta, i rilanci presentati e il *count down*.

Per coloro che avranno scelto la modalità telematica per presentare l’offerta irrevocabile e partecipare all’apertura delle buste/esame delle offerte e alla eventuale successiva gara, **nulla varia rispetto a quanto in precedenza descritto**, in quanto per questi ultimi non è mai richiesta la presenza “fisica” presso lo studio del Curatore o nel luogo dove si svolgeranno le operazioni di esame delle offerte e dell’eventuale gara.

L’offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all’acquisto.

L’aggiudicazione sarà **definitiva** e quindi **non saranno prese in considerazione** offerte in aumento, salvo quanto previsto dall’art. 108, comma 3, L.F.

In caso di **aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell’art. 579**, III comma, c.p.c. l’aggiudicatario dovrà dichiarare, **entro e non oltre tre giorni dall’aggiudicazione**, le generalità del soggetto a cui il bene 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 ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di stipula dell'atto di vendita.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante Notaio scelto dal Curatore fallimentare dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari da parte dell'aggiudicatario.

Il compenso del Notaio rogante sarà a carico dell'assegnatario per il 50% dell'importo e per il restante 50% a carico del Fallimento.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita al più presto dopo lo svolgimento della gara mediante disposizione di bonifico bancario .

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante bonifico bancario sul conto intestato a: **Fallimento GEMAL Pavimenti Srl. - IBAN IT 03 U 05696 01613 000011218X56.**

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, 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, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di 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.

Milano, 15 febbraio 2021

Il Curatore
Dott. Fulvio Pizzelli

*In allegato:
modulo per la restituzione della cauzione*