

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO  
SEZIONE SECONDA CIVILE - FALLIMENTI

FALLIMENTO Frami Immobiliare S.r.l.

R.G. 8/2021

---

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Macchi  
Curatore Fallimentare: Avv. Maurizio Orlando  
Comitato dei creditori: NON COSTITUITO

---

**AVVISO DI VENDITA**

Lo scrivente Curatore Fallimentare Avv. Maurizio Orlando, con studio in Milano, via Chiossetto n. 18:

- vista la sentenza n. 8/2021 del 14 gennaio 2021, depositata in Cancelleria il 18 gennaio 2021, con la quale veniva dichiarato il Fallimento in epigrafe;
- vista l'approvazione del Programma di Liquidazione ex art. 104 ter L.F., nonché dei successivi supplementi al predetto Programma;
- visto il provvedimento del Giudice Delegato al Fallimento in data 22 ottobre 2021, con il quale è stata disposta la sospensione della procedura competitiva all'esito della quale erano state provvisoriamente aggiudicate le aree di cui al Lotto n. 3;
- vista l'autorizzazione alla vendita delle aree di cui al LOTTO unico con gara telematica da disporsi mediante utilizzo della piattaforma Fallcoaste gestita da PARVA DOMUS S.r.l.;

**AVVISA**

Della vendita con modalità telematica sincrona mista dei seguenti beni immobili, **che si terrà presso EXECUTIVE SERVICES BUSINESS CENTRES –Via Vincenzo Monti n. 8 – Milano (MI) in data 25 gennaio 2022 alle ore 11:00.**

**Lotto unico**

N. 3 macro aree site in Garlasco (PV), via Pavia snc – area industriale edificabile denominata “Cannedo, area industriale dismessa denominata “ex Record”, fabbricati industriali con impianti fotovoltaici di proprietà di terzi installati sui tetti – identificate alla competente Agenzia del Territorio come segue:

Catasto Urbano

foglio 10, mappale 453, sub. 2, Cat. D/1, via Pavia snc. P.T., RC € 438,84

foglio 10, mappale 453, dub. 3, Cat. D/1, via Pavia snc, P.T., RC € 209,76

foglio 10, mappale 452 – 458, sub. 2, in corso di costruz., via Pavia snc, P.T.



foglio 10, mappale 453 – 457, sub. 4, in corso di costruz., via Pavia snc, P.T.  
foglio 10, mappale 38, sub. 7, in corso di costruz., via Pavia 151, P.T.  
foglio 10, mappale 38, sub. 9, Cat. D/8, via Pavia 151, P.T.-1-2, R.C. € 4.303,30  
foglio 10, mappale 38, sub. 10, in corso di costruz., via Pavia 151, P.T.  
foglio 10, mappale 452, sub. 3 e mappale 453, sub. 5, Cat. D/1, via Pavia snc, P. 1°

#### Catasto Terreni

foglio 10, mappale 1, semin. Irrig., cl. 4, ha. 0.27.09, RD € 20,99, RA e 14,69  
foglio 10, mappale 2, semin. Irrig., cl. 4, ha. 0.29.25, RD € 22,66, RA € 15,86  
foglio 10, mappale 3, semin. Irrig., cl. 4, ha. 0.71.95, RD € 55,74, RA € 39,02  
foglio 10, mappale 15, semin. Irrig., cl. 4, ha 0.65.78, RD € 50,96, RA € 35,67  
foglio 10, mappale 52, bosco misto, cl. 1, ha 0.03.63, RD € 0,56, RA € 0,11  
foglio 10, mappale 53, bosco misto, cl. 1, ha. 0.05.17, RD € 0,80, RA € 0,16;  
foglio 10, mappale 54, bosco misto, cl. 1, ha. 0.02.98, RD € 0,46, RA € 0,09  
foglio 10, mappale 57, incolt. Prod., cl. 2, ha. 0.07.20, RD € 0,15, RA € 0,07  
foglio 10, mappale 57, incolt. Prod., cl. 2, ha. 0.07.20, RD € 0,15, RA € 0,07;  
foglio 10, mappale 58, incolt. Prod., cl. 2., ha. 0.10.17, RD € 0,21, RA € 0,11  
foglio 10, mappale 59, bosco misto, cl. 1, ha. 0.06.60, RD € 1,0, RA € 0,20  
foglio 10, mappale 60, bosco misto, cl. 1, ha. 0.04.54, RD € 0,70, RA € 0,14  
foglio 10, mappale 71, bosco misto, cl. 1, ha. 0.10.57, RD € 1,64, RA € 0,33  
foglio 10, mappale 72, bosco misto, cl. 1, ha. 0.01.76, RD e 0,27, RA € 0,05  
foglio 10, mappale 264, relit. Strad., ha. 0.01,91  
foglio 30, mappale 195, semin. Irrig., cl. 4, ha. 2.68.43, RD € 293,90, RA € 145,56  
foglio 30, mappale 196, bosco misto, cl. 1, ha. 0.17.78, RD € 2,75, RA € 0,55  
foglio 30, mappale 196, bosco misto, cl. 1, ha. 0.17.78, RD € 0,55  
foglio 30, mappale 197, bosco misto, cl. 1, ha. 0.06.94, RD e 1,08, RA € 0,22  
foglio 30, mappale 383, semin. Irrig., cl. 3, ha. 0.05.52, RD € 6,70, RA € 3,28  
foglio 30, mappale 384, semin. Irrig., cl. 3, ha. 0.00.84, Rd € 1,02, RA € 0,50  
foglio 30, mappale 386, bosco misto, cl. 1, ha. 0.09.97, RD € 1,54, RA € 0,31  
foglio 30, mappale 507, semin. Irrig., cl. 3, ha. 10.01.02, RD € 1.214,91, RA e 594,53  
foglio 30, mappale 509, semin. Irrig., cl. 3, ha. 0.06.59, RD € 8,00, RA € 3,91  
foglio 30, mappale 510, semin. Irrig., cl. 3, ha. 0.56.24, RD € 68,26, RA € 33,40  
foglio 30, mappale 512, semin. Irrig., cl. 3, ha. 0.01.93, RD € 2,34, RA € 1,15  
foglio 33, mappale 9, seminativo, cl. 2, ha. 0.33.41, RD € 20,71, RA € 15,53  
foglio 10, mappale 311, sem. irr. Arb., cl. 4, ha. 0.41.67, RD € 20,44, RA € 23,67  
foglio 10, mappale 313, bosco misto, cl. 1, ha. 0.01.21, RD € 0,19, RA € 0,04  
foglio 30, mappale 777, semin. Irrig., cl. 4, ha. 0.15.00, RD € 16,42, RA € 8,13



**Prezzo base d'asta: € 1.111.000,00 (euro unmilionecentoundicimila/00)**

**Rilancio minimo: € 10.000,00 (euro diecimila/00)**

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatta e asseverata dal geom. Luca Mutti, depositata in data 10 dicembre 2019, nel corso della procedura concordataria che ha preceduto il Fallimento. A tale perizia si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili e per la loro regolarità edilizia/urbanistica.

Per quanto riguarda la pubblicità e tutto quanto non menzionato e/o diversamente specificato nel presente bando, si rimanda alle "condizioni generali di vendita curatore agg. marzo 2021", allegate al presente avviso.

#### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della procedura.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e il gestore della vendita telematica Parva Domus autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Prima dell'inizio della gara il gestore della vendita telematica Parva Domus registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il log in alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

**Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.**

In caso di presentazione di una o più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti. In tale gara il prezzo sarà costituito dalla migliore offerta pervenuta.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso. Le medesime condizioni si applicano in caso di offerta trasmessa in modalità telematica.

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



Qualora il giorno previsto per l'apertura buste e l'esame delle offerte la regione Lombardia fosse dichiarata zona rossa o qualora per qualsiasi ragione non fosse possibile garantire il rispetto della normativa sanitaria in materia COVID-19 o, ancora, a discrezione degli Organi della Procedura, gli offerenti che abbiano presentato la propria offerta in modalità tradizionale parteciperanno alla gara tramite collegamento virtuale su piattaforma di conferenza remota. Eventuali indicazioni in tal senso, insieme alle istruzioni e ulteriori dettagli per il collegamento, saranno trasmessi a mezzo email sui recapiti rilasciati in fase di consegna della busta, entro le ore 18:00 del giorno lavorativo antecedente la data dell'asta. In mancanza di comunicazioni, la vendita si svolgerà in presenza, senza necessità di ulteriori conferme. Nulla cambia, rispetto a quanto indicato nel presente avviso, per chi abbia presentato la propria offerta in modalità telematica.

### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà obbligatoriamente effettuarsi tramite **bonifico bancario sul conto intestato alla procedura presso Banca Carige IBAN IT06R0617501618000005968780**.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome del fallimento, la data fissata per la gara e il n. del lotto, oltre ad un nome di fantasia (es.: Fall. Bianchi S.r.l. - 01/01/2017 - Lotto 1 - Topolino).

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto della Procedura prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico entro la data della vendita è causa di nullità dell'offerta.

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura a seguito di apposita istanza autorizzativa del Curatore.

### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERENTE TELEMATICO)

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), previo collegamento e accesso gratuito al sito, selezione del lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione e del bollo (cd. digitale, da pagarsi su [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)); 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.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 13:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

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.

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.

All'offerta telematica sono da allegare, a pena inammissibilità dell'offerta, i documenti di cui ai punti 1 e 3 del paragrafo successivo.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO DI ASSISTENZA TELEFONICA GRATUITO AL NUMERO 035/4284671 Int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/18.00.

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ CARTACEA (OFFERENTE TRADIZIONALE)

L'offerente deve consegnare presso lo studio del Curatore sito in Milano, via Chiossetto n. 18, in busta chiusa anonima la propria offerta con indicazione di uno pseudonimo, del giorno della gara e di un indirizzo email valido, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'esame delle offerte e l'eventuale gara competitiva.

La busta dovrà contenere i seguenti documenti, pena invalidità dell'offerta:

1. **Copia della contabile o della comunicazione bancaria relativa al bonifico effettuato a titolo di cauzione**, con relativo numero di CRO o TRN;
2. **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;
- g. la dichiarazione di aver preso visione della perizia redatta dal geom. Luca Mutti ante fallimento e depositata in data 9 dicembre 2019;
- h. l'impegno dell'offerente a subentrare negli impegni che la Società *in bonis* aveva assunto nei confronti del Comune di Garlasco in merito alla Convenzione urbanistica tuttora in essere;
- i. la dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione del documento denominato "Report indagine ambientale" e, conseguentemente, di impegnarsi a subentrare al Fallimento nei lavori di bonifica e messa in sicurezza delle aree facenti parte del LOTTO unico;
- j. la dichiarazione da parte dell'offerente di essere a conoscenza dell'esistenza dell'impianto fotovoltaico di proprietà di terzi sul tetto dei fabbricati industriali di cui ai mappali 457 e 458.

3. fotocopia di un documento d'identità e codice fiscale 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;

4. **dichiarazione, in duplice copia, relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione**, consapevole che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

**L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00.**

Se risultano posti in vendita più beni di eguale tipologia (es.: più boxes, 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.

Il Curatore, all'atto della ricezione delle buste segnerà su ciascuna data e ora di ricezione firmando, poi le prenderà in custodia fino al momento di apertura delle stesse.

In sede d'asta l'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura speciale risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da una fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

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



Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di **120 giorni dalla data di aggiudicazione** mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore rispetto al termine indicato nel presente avviso, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, a pena di decadenza.

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 di raccomandata - a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%), di prorogare il termine del pagamento rispetto alla scadenza del termine massimo originario, previo versamento di un'ulteriore cauzione calcolata in percentuale sul prezzo di aggiudicazione.

**L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere direttamente alla Società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta, pari ad € 750,00 oltre iva entro 30 giorni dall'aggiudicazione.**

In caso di mancato versamento entro il 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 a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo 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.


#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

#### PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

**La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile** (solo in casi eccezionali con decreto di trasferimento), **le cui spese sono a carico della Procedura**, a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte. **Il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio e a spese della procedura fallimentare.**



La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

L'atto di vendita verrà stipulato presso studio notarile da definirsi a cura della Procedura.

Le spese di trascrizione e volturazione sono a carico della Procedura.

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

#### CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

Qualora occupato dal debitore fallito o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e a spese del Curatore, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cod. proc. Civ e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose.

#### MODALITA' DI VISIONE DELL'IMMOBILE

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita.

Per fissare un appuntamento e per ulteriori informazioni gli interessati possono contattare lo studio del Curatore al numero 0254107954 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 9:30 – 19.30, o inviare una mail all'indirizzo [procedure.avvorlando@lexatadvisory.com](mailto:procedure.avvorlando@lexatadvisory.com)

La prenotazione delle visite potrà altresì essere effettuata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione delle offerte ricevute.

Fall. Frami Immobiliare S.r.l.

Il Curatore

Avv. Maurizio Orlando

