



TRIBUNALE DI MILANO

RG/Anno nr: 1086/2016

Fallimento EDIL - SALFA S.R.L.

Giudice Delegato: dott.ssa Laura De Simone

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

3^ esperimento

Il sottoscritto AVV. RENATO ZANFAGNA con studio in MILANO, VIA MANZONI 17, telefono 02.72.0032.18 mail: fallimenti@zanfagna.it; Pec procedura: fallimenti.zanfagna@legalmail.it nominato Curatore del fallimento in epigrafe;

AVVISA

Che a decorrere dal giorno 16 aprile 2024 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 18 aprile 2024 (con termine alle ore 12:00), avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it oltre che sul portale www.garavirtuale.it

➤ **LOTTO 8: in Cesate (MI) via Trieste 110**

negozio a CESATE Via Trieste 110, della superficie commerciale di 80,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL) Trattasi di un negozio posto al piano terreno di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale. La struttura è portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele. L'immobile presenta muri intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica e serramenti in alluminio anodizzato e vetro. Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile. Impianto di riscaldamento centralizzato con diffusione di calore tramite termosifoni. Impianto idricosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero. Stato di conservazione e manutenzione buono. Identificazione catastale: foglio 18 particella 394 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 67 mq, rendita 1.605,56 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 110, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 69845/1988)

❖ **PREZZO BASE:** 65.280,00 (*sessantacinquemiladuecentootanta/00*)

❖ **CAUZIONE:** *pari al 10% del prezzo offerto*

❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 1.000,00**

➤ **LOTTO 9: in Cesate (MI) via Trieste 110**

negozio a CESATE Via Trieste 110, della superficie commerciale di 80,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL). Trattasi di un negozio posto al piano terreno di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale. La struttura è portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature

parallele. L'immobile presenta muri intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in parquet prefinito e serramenti in alluminio anodizzato e vetro.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

Impianto di riscaldamento centralizzato con diffusione di calore tramite termosifoni in ghisa ed alluminio.

Impianto idricosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica. Stato di conservazione e manutenzione buono.

Identificazione catastale: foglio 18 particella 394 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 70 mq, rendita 1.677,45 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 110, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 69845/1988)

❖ **PREZZO BASE: 65.280,00** (sessantacinquemiladuecentootanta/00)

❖ **CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto**

❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 1.000,00**

➤ **LOTTO 10: in Cesate (MI) via Trieste 110**

negozio a CESATE Via Trieste 110, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL) Trattasi di un negozio posto al piano terreno di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale. La struttura è portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele. L'immobile presenta muri intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica e serramenti in alluminio anodizzato e vetro.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile. Impianto di riscaldamento centralizzato con diffusione di calore tramite termosifoni. Impianto idricosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero. Stato di conservazione e manutenzione buono.

Identificazione catastale: foglio 18 particella 394 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 69 mq, rendita 1.653,49 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 110, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 69845/1988)

❖ **PREZZO BASE: 66.912,00** (sessantaseimilanovecentododici/00)

❖ **CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto**

❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 1.000,00**

➤ **LOTTO 11: in Gerenzano (VA) via Quarto dei Mille**

deposito artigianale a GERENZANO Via Quarto dei Mille, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL) E' stato possibile visionare l'immobile solo esternamente, in quanto non erano disponibili le chiavi della serratura del portone, probabilmente cambiata dall'occupante senza titolo.

All'interno di un'area cortilizia comune a più proprietari, dalle visure catastali la Fallita risulta proprietaria di un piccolo locale deposito di antica costruzione (presumibilmente intorno al 1820), con struttura in mattoni pieni e legno e tetto di copertura in tegole in cotto, portone di ingresso in metallo verniciato e di una porzione di area cortilizia di mq. 15 non identificabile sul posto, in quanto non esiste la planimetria catastale.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3981 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: Via Quarto dei Mille, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da divisione del 7/11/2002 prot. 333883 in atti dal 7/11/2002 (n. 17670.1/2002)
- foglio 7 particella 3981 sub. 23 (catasto fabbricati), consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Quarto dei Mille, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da variazione del 28/02/2003 protocollo n. 114422 in atti dal 28/02/2003 divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione (n.

2750.1/2003)Coerenze: altra proprietà, corte comune ad altre proprietà, altra u.i, proprietà degli stessi trattasi di area urbana

❖ **PREZZO BASE: 2.040,00 (duemilaquarantaeuro/00)**

❖ **CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto**

❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 500,00**

➤ **LOTTO 21 : in Cesate (MI) via Bellini 31**

deposito commerciale a CESATE Via Bellini 31, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL) Trattasi di un locale magazzino al rustico. Sono stati realizzati solo i tavolati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Finestre in vetro e ferro con sbarre.

Non sono presenti impianti. Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 43 in quanto manca il tavolato divisorio.

Identificazione catastale: foglio 13 particella 205 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 93 mq, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini n. 31, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl ,derivante da costituzione in atti dal 30/03/1993

❖ **PREZZO BASE: 19.176,00 (diciannovemilacentosettantaseieuro/00)**

❖ **CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto**

❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 500,00**

➤ **LOTTO 22 : in Cesate (MI) via Bellini 31**

deposito commerciale a CESATE via Bellini 31, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL) Trattasi di un locale magazzino al rustico. sono stati realizzati solo i tavolati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Finestre in vetro e ferro con sbarre.

Non sono presenti impianti. Stato di conservazione e manutenzione mediocre

Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 45 in quanto manca il tavolato divisorio.

Identificazione catastale: foglio 13 particella 205 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini n. 31, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da Costituzione in atti dal 30/03/1993

❖ **PREZZO BASE: 8.976,00 (ottomilanovecentosettantaseieuro/00)**

❖ **CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto**

❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 500,00**

➤ **LOTTO 23 : in Cesate (MI) via Bellini 31**

deposito commerciale a CESATE Via Bellini 31, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL) Trattasi di un locale magazzino al rustico. sono stati realizzati solo i tavolati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Finestre in vetro e ferro con sbarre.

Non sono presenti impianti. Stato di conservazione e manutenzione mediocre

Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 42 in quanto manca il tavolato divisorio.

Identificazione catastale: foglio 13 particella 205 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini n. 31, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da Costituzione in atti dal 30/03/1993

❖ **PREZZO BASE: 7.752,00 (settemilasettecentocinquantadueeuro/00)**

❖ **CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto**

❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 500,00**

➤ **LOTTO 24 : in Cesate (MI) via Bellini 31**

deposito commerciale a CESATE Via Bellini 31, della superficie commerciale di 134,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL) Trattasi di un locale magazzino al rustico. sono stati realizzati solo i tavolati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Finestre in vetro e ferro con sbarre.

Non sono presenti impianti. Stato di conservazione e manutenzione mediocre

Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 33 in quanto manca il tavolato divisorio. Sono inoltre state riscontrate difformità distributive interne ed altezze differenti rispetto alla scheda catastale

Identificazione catastale: foglio 13 particella 205 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 134 mq, rendita 276,82 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini 31, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da Costituzione del 9/06/1992 in atti dal 26/10/1998 finalizzato 98/99 (n. 3004.2/1992)

❖ **PREZZO BASE: 27.336,00 (ventisettemilatrecentotrentaseieuro/00)**

❖ **CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto**

❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 500,00**

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) Per essere ammesso alla vendita, 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 tramite bonifico bancario sul conto-corrente intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862**.
Il bonifico dovrà contenere nella causale: **Tribunale di Milano R.G. 1086/2016** e la data dell'asta.
L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno antecedente a quello del termine della gara.
In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;
- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene entro 48 ore dalla richiesta previa indicazione del codice IBAN;

- 18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN IT09 E030 3201 6000 1000 0066 218 intestato alla Procedura fallimento Edil-Salfa s.r.l.
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 3,5 % oltre iva per l'attività svolta.
- 20) Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della procedura
IBAN IT09 E030 3201 6000 1000 0066 218 intestato a Fallimento EDIL-Salfa s.r.l..
- 21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT16D0326804607052737800861** entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, detratti i compensi spettati al Commissionario, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta;
- 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) Che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita;
- 25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
- 26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

- 31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 33) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 34) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'acquirente, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 35) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 36) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente
- 37) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 38) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c.;
- 39) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
- 40) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edicom attraverso: la *Chat online* disponibile sul portale www.doauction.it o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Milano, 5 marzo 2024

Il Curatore

Avv. Renato Zanfagna
(firma elettronica)