

FALL. N. 149/2018



TRIBUNALE DI COMO
Sezione Fallimentare

Fallimento: Inertitalia S.r.l. In Liquidazione
Giudice Delegato: Dott. Marco Mancini
Curatore: Dott. Sandro Litigio

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

IL GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza con la quale il Curatore del fallimento chiede di essere autorizzato alla vendita senza incanto del compendio immobiliare di proprietà del fallimento;
- visti gli artt. 107 L.F., 570 e segg. c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-*bis* c.p.c.;

ORDINA

la vendita senza incanto, con modalità asincrona telematica ai sensi dell'art. 22 D.M. Giustizia 32/2015, del compendio immobiliare di seguito descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, avvalendosi dell'operatore professionale già nominato Astexpo Srl, e con il sistema delle offerte ai sensi degli artt. 570, 571, 572, 573 e 574 c.p.c. **per il giorno 19 Novembre 2021 dalle ore 11:00 alle ore 13.00.**

La vendita con modalità asincrona telematica prevede n. 2 esperimenti di vendita (ciascuno preceduto, almeno 45 giorni prima, da idonea pubblicità) con i seguenti prezzi base:

- terzo esperimento: prezzo base pari al valore ribassato del precedente esperimento;

- quarto esperimento: prezzo base pari al valore ribassato del precedente esperimento.

DESCRIZIONE DEI COMPENDEI IMMOBILIARI

LOTTO 1

Nel Comune di **Como Via Statale per Lecco 51/A:**

Appartamento posto al piano primo della superficie commerciale di 110 mq.

Identificazione catastale:

Foglio 8 particella 1764 sub. 716 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 991,60 Euro, indirizzo catastale: VIA STATALE PER LECCO N°51/A, piano 1.

LOTTO 3

Nel Comune di **Como Via Statale per Lecco 51/A:**

Ufficio posto al piano primo, della superficie commerciale di 114 mq. Completa il lotto, **box** singolo ubicato al piano primo interrato, sito nel Comune di Como Piazzale Santa Teresa SNC.

Identificazione catastale:

Foglio 8 particella 1764 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.673,32 Euro, indirizzo catastale: VIA STATALE PER LECCO N°51/A, piano 1;

Foglio 5 particella 4836 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 13mq, rendita 103,39 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE SANTA TERESA SNC, piano S1.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA – terzo esperimento

LOTTO 1

Prezzo di perizia: € 170.000,00 (Euro centosettantamila/00)

Prezzo base: € 95.630,00 (Euro novantacinquemilaseicentotrenta/00)

Offerta minima: € 71.730,00 (Euro settantunomilasettecentotrenta/00)

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

LOTTO 3

Prezzo di perizia: € 163.000,00 (Euro centosessantatremila/00)

Prezzo base: € 91.690,00 (Euro novantunomilaseicentonovanta/00)

Offerta minima: € 68.770,00 (Euro sessantottomilasettecentosettanta/00)

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

L'esperimento di vendita avverrà con modalità esclusivamente telematiche e l'eventuale gara si svolgerà mediante rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale, senza la necessaria connessione del giudice o del curatore fallimentare all'uopo delegato, il quale si atterrà alle seguenti condizioni:

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), depositata nel fascicolo fallimentare; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti,– 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 dei beni.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal Giudice Delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal curatore fallimentare;

D) L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in modalità telematica.

L'offerente telematico dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, come segue: bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT46 B052 1650 2400 0000 0035 921 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA Fallimento n. 149/2018 Tribunale Como, Lotto _ (*specificare il n. del lotto*)".

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) tramite bonifico sul conto corrente sopra indicato.

L'offerente dovrà far pervenire all'indirizzo PEC **astexposrl@pec.it** la seguente documentazione:

- 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;
- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente;
- 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;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 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, pdf 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 di acquisto dovrà essere presentata in modalità telematica, previa registrazione al sito **www.astexpo.it**.

L'offerta di acquisto potrà avvenire **entro e non oltre il giorno 16 Novembre 2021**. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.

L'utente sarà abilitato una volta riscontrato l'effettivo accredito della cauzione e verificata la correttezza e completezza dei dati richiesti dalla piattaforma nonché dei documenti richiesti.

È previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto, contattando direttamente l'Ausiliario nominato, Astexpo S.r.l., al seguente recapito +39.0331.371864.

E) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua

presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

F) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA: nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità asincrona telematica, coloro che hanno presentato l'offerta dovranno collegarsi telematicamente il giorno **19 Novembre 2021 dalle ore 11.00 alle ore 13.00**, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica www.astexpo.it, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona telematica sulla base dell'offerta più alta.

La base d'asta ovvero la prima offerta valida sarà l'offerta più alta ricevuta che dovrà essere pari almeno al valore dell'offerta minima ammissibile.

Le successive offerte per essere valide dovranno superare la migliore offerta pervenuta di un importo pari quantomeno al rilancio minimo.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà 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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore Fallimentare con l'ausilio del commissionario disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita.

G) Agli offerenti telematici non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente del Commissionario al conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

H) **TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO:** in caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

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

L'aggiudicatario entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare sul conto corrente indicato dal Commissionario i diritti d'asta calcolati sul prezzo di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

da 0 a 500.000 euro	3%
da 500.001 a 900.000 euro	2,5%
oltre 900.000 euro	2%

oltre IVA di Legge.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare intestato alla Procedura da consegnare al Curatore entro il 120^o giorno dall'aggiudicazione, oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla Procedura, da effettuarsi entro lo stesso termine.

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 Curatore entro le 24 ore successive all'aggiudicazione.

La proprietà dei beni verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte.

Tutti gli adempimenti connessi al trasferimento del complesso immobiliare, ivi compresi quelli catastali nonché quelli per la cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo: sentenza di fallimento, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi), con esclusione di domande giudiziali, sequestri di natura penale, confische, verranno effettuati

a cura e spese del fallimento, che si accollerà metà del compenso del Notaio. Saranno a carico dell'aggiudicatario, la restante metà del compenso del Notaio ed ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

PUBBLICITÀ

La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata, a cura di Astexpo S.r.l, secondo le modalità di legge sul sito www.astexpo.it, nonché su:

- www.immobiliare.it;
- astexpo.fallcoaste.it;
- PVP <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
- www.tribunale.como.giustizia.it
- sul sito internet della Camera di Commercio di Como nella sezione F.A.I.R. all'indirizzo www.fallimentinrete.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 9.30 alle ore 15.00, al seguente telefono +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.

Como, 20/09/2021

Il Giudice Delegato
Dott. Marco Mancini