

N. 100/2017 Fall.



TRIBUNALE DI COMO
Sezione I° Civile

Fallimento Fingalvas srl

Giudice Delegato: dott.ssa Annamaria Gigli

Curatore: dott.ssa Elena Mognoni

ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO

IL GIUDICE DELEGATO

-Letta l'istanza con la quale il Curatore del fallimento chiede che venga disposta la vendita senza incanto del compendio immobiliare all'attivo del fallimento, in esecuzione del programma di liquidazione approvato;

-visti gli artt. 107 L.F., 570 e segg. c.p.c.;

-considerato che la società Audirevi Auction Astexpo srl è soggetto delegato alla vendita degli immobili di seguito descritti, alle condizioni descritte nel programma di liquidazione depositato;

- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni al curatore fallimentare;

-considerato che gli immobili hanno una destinazione industriale

ORDINA

La vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona art. 22 D.M Giustizia 32/2015, dei compendi immobiliari di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, secondo le modalità approvate ai sensi dell'art. 104 ter L.F., 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. **con avvio il giorno 1 ottobre 2021 alle ore 10:00 e termine il giorno 1 ottobre 2021 ore 12:00 secondo le modalità indicate nell'apposito paragrafo.**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO A

Compendio immobiliare in Comune di Turate in via Isonzo/Via Matteotti.

Descrizione Capannone ad uso produttivo composto da due blocchi edilizi edificati in epoca successiva, con tipologia costruttiva simile, tra di loro aggregati da pensilina di carico/scarico posizionata sul prospetto principale; entrambi i blocchi sono costituiti da un solo piano fuori terra, ma con altezza utile interna diversa, il tutto meglio descritto in perizia.

Identificazione catastale: identificato al NCEU di Turate, Foglio 11 mappale 1541 sub 701 Categoria: D/7 rendita € 60.805,00, meglio descritta in perizia.

Coerenze in unico corpo con riferimento alla mappa: A Nord la strada comunale di via Isonzo, poi per salto rientrando il mappale 14070, ad est il mappale 10045 - a sud i mappali 7587 e 10797 - ad ovest via Isonzo.

LOTTO B

Compendio immobiliare in Comune di Turate in Via Matteotti.

Descrizione Capannone ad uso produttivo con annessi uffici posizionati con il fronte principale rivolto verso la via Matteotti da cui si accede, composto da due piani fuori terra nella la parte produttiva e da un PT più piano mezzanino nella parte uffici. Esistono inoltre dei locali interrati posti alle due estremità opposte del piazzale d'ingresso. L'ingresso carraio e pedonale avviene dalla via Matteotti mediante attraversamento di area ad uso parcheggio pubblico, il tutto meglio descritto in perizia.

Identificazione catastale: identificato al NCEU di Turate, Foglio 11 mappale 7587 sub 2 Categoria: D/1 Rendita € 43.444,35 Piano S1-T-1, meglio descritta in perizia, Foglio 11 mappale 7587 sub. 3 Categoria D/1 Rendita € 185,92 Piano S1.

Coerenze in unico corpo con riferimento alla mappa: a nord mappale 1541 -ad est mappale 10045 - a sud mappale 7588 (parcheggio pubblico) - ad ovest mappale 10797.

Si precisa che il compendio di cui al lotto A è parzialmente occupato da società terza in forza di regolare contratto di locazione, come meglio descritto in perizia. Si specifica che non si applica l'art. 38 L. 392/1978 in quanto l'operatività di detta norma discende dalla natura volontaria ed onerosa dell'alienazione che non sussiste in caso di vendita all'asta in sede fallimentare.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

LOTTO A

Valore di perizia: € 2.920.571,00

Prezzo base: € 2.338.000,00

Offerta minima: € 1.754.000,00

Misura minima di aumento: € 10.000,00

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto a mezzo bonifico bancario.

LOTTO B

Valore di perizia: € 2.263.524,00

Prezzo base: € 1.811.000,00

Offerta minima: € 1.359.000,00

Misura minima di aumento: € 10.000,00

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto a mezzo bonifico bancario

In caso di Offerte sull'intero compendio immobiliare in Comune di Turate (**Lotto unico A + B**), sarà considerata offerta "primaria", a parità di prezzo come sotto specificato, l'offerta sull'intero compendio immobiliare.

LOTTO UNICO A+B

Prezzo base: € 4.149.000,00

Offerta minima: € 3.112.000,00

Misura minima di aumento: € 10.000,00

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto a mezzo bonifico bancario

ESTREMI BANCARI: IBAN IT46 B052 1650 2400 0000 0035 921

Intestato al Commissionario Astexpo srl

Con la causale "VERSAMENTO CAUZIONE ASTA R.F. 100/2017 Tribunale di Como".

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).
- B. 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).
- C. 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.
- D. 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 ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
- E. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal curatore fallimentare;
- F. Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e presentate con modalità telematiche:

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in modalità telematica, previa registrazione al sito www.astexpo.it.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** secondo le modalità indicate dal presente avviso.

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

- se persona fisica, pdf 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 pdf 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);
- copia avviso di vendita firmato su tutte le pagine;
- 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, pdf del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché pdf di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, pdf 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, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

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

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.

La richiesta di partecipazione e l'offerta di acquisto in modalità telematica dovranno avvenire entro e non oltre il giorno 28 del mese di settembre 2021.

Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione.

E' previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, Astexpo srl, al seguente recapito +39 0331.371864.

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

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. 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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona l'offerta e la partecipazione delle operazioni di vendita possono essere effettuate esclusivamente con modalità telematiche. Pertanto, gli interessati dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

Le "buste" saranno ammesse, con modalità telematiche, come indicato nell'avviso di vendita dal commissionario, il quale verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. Qualora per l'acquisto del medesimo bene

siano state proposte più offerte valide ed efficaci, il concessionario comunicherà l'avvio della gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica e senza la simultanea connessione del giudice o del curatore, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti, oltre che al curatore, la maggiore offerta formulata.

I **rilanci** vengono formulati esclusivamente **in via telematica**. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza il sistema provvede a prolungare il tempo della gara.

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

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

AGGIUDICAZIONE AL MIGLIOR OFFERENTE

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà spirato il termine di fine gara o dell'eventuale periodo di autoestensione 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, e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il concessionario disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

Dopo l'aggiudicazione ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita, dedotto il bollo, la

cauzione tramite bonifico dal conto corrente del Commissionario al conto corrente da cui è pervenuto il bonifico di cauzione

TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui l'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Il pagamento del saldo, unitamente a ogni onere e spesa nessuno escluso, dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul c/c intestato alla predetta procedura comunicato dagli organi di procedura. I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro il centoventesimo giorno dall'aggiudicazione.

L'acquirente si farà carico delle imposte dovute sulla vendita nonché della trascrizione del decreto di trasferimento.

Saranno altresì posti a carico dell'aggiudicatario diritti d'asta calcolati in quota percentuale sul valore di aggiudicazione come da tabella che segue:

da 0 a 500.000 euro 3%

da 500.001 a 900.000 euro 2,5%

oltre 900.000 euro 2%

I diritti d'asta di cui sopra dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario al commissionario a mezzo bonifico bancario entro e non oltre 20 giorni dalla data di aggiudicazione.

Rimarranno a carico della procedura le spese relative alla cancellazione dei pregiudizievoli e le imposte di proprietà (ICI/IMU/TASI) dalla data di fallimento sino alla data della vendita degli immobili.

PUBBLICITÀ

La vendita dovrà essere preceduta dai seguenti adempimenti da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data dell'asta:

1. Inserimento- a cura di Astexpo srl, nominata in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione - unitamente alla perizia di stima, su rete Internet e precisamente sul portale delle vendite pubbliche (in sigla PVP) (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) e pubblicazione sul sito www.astexpo.it in forza di abilitazione alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., nonché pubblicazione:

- sui siti
<https://astexpo.fallcoaste.it>
www.immobiliare.it
www.progess-italia.it
 - Pubblicazione su testata cartacea Geolocalizzata su Como
 - Affissione del cartello in loco.
2. Inserimento per estratto – a cura del Curatore fallimentare – su testata cartacea e online de “Il Sole 24 Ore”;
 3. Inserimento per estratto – a cura della società Astalegale.net che verrà contattata dal Curatore fallimentare – unitamente alla perizia di stima, sul sito www.tribunale.como.giustizia.it, nonché sulla rivista “Newspaper Aste Tribunale di Como”.
 4. Inserimento per estratto, unitamente alla perizia immobiliare, sul sito internet della Camera di Commercio di Como nella sezione F.A.I.R. all’indirizzo www.fallimentinrete.it, previa notifica agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o agli altri creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

VISITE

Per la visione degli immobili **gli interessati dovranno 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.

Si applicheranno le disposizioni vigenti al fine di contrastare l’emergenza sanitaria in corso. 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.

Como, 12 luglio 2021

Il Giudice Delegato
(dott.ssa Annamaria Gigli)