



TRIBUNALE DI COMO
Sezione Fallimentare

Fallimento: COSTRUZIONI FRATELLI BEGA S.R.L.

Giudice Delegato: Dott. Luciano Pietro Aliquò

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 dei beni immobili 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, dei beni immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 29 febbraio 2024 dalle ore 10:00 alle ore 12.00.**

La vendita con modalità asincrona telematica prevede n. 3 esperimenti di vendita (ciascuno preceduto, almeno 45 giorni prima, da idonea pubblicità) con i seguenti prezzi base:

- primo esperimento: prezzo base pari al prezzo di perizia;
- secondo esperimento: prezzo base pari al valore ribassato del precedente esperimento.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 1

Nel Comune di Como (CO) Via Pasquale Paoli n° 34:

Appartamento e autorimessa, Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Catasto Fabbricati:

COMO Via Pasquale Paoli n. 34 – Catasto Fabbricati – Sezione REBBIO – Foglio 3

Mappale 3731 sub 10 categoria A/2 classe 3 vani 3,5 tot. mq. 60 piano 1-S1 – rendita euro 578,43

Mappale 3731 sub 40 categoria C/6 classe 5 mq. 14 tot. mq. 16 piano S1 – rendita euro 95,44

LOTTO 2

Nel Comune di Como (CO) Via Casati n° 9:

Complesso Immobiliare, Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Catasto Fabbricati:

COMO Via Elena Casati n. 9 – Catasto Fabbricati – Sezione REBBIO – Foglio 5.

Mappale 2011 sub 3 categoria D/1 piano T. – rendita euro 4.354,00 – rappresentato nella variazione n. 2698.1 del 4.9.1987, che sostituisce il mappale 2011 sub 1, a sua volta individuato nella variazione n. 30.1 del 11.1.1984.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

LOTTO 1

Prezzo di perizia: € 107.400,00 (Euro centosettemilaquattrocento/00)

Prezzo base: € 107.400,00 (Euro centosettemilaquattrocento/00)

Offerta minima: € 80.550,00 (Euro ottantamilacinquecentocinquanta/00)

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 2

Prezzo di perizia: € 202.589,38 (Euro duecentoduemilacinquecentottantanove/38)

Prezzo base: € 202.590, (Euro duecentoduemilacinquecentonovanta/00)

Offerta minima: € 151.942,00 (Euro centocinquantunomilanovecentoquarantadue/00)

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto

Si specifica che, come indicato nella perizia dell'Arch. Maino relativamente al **LOTTO 2**, nel cortile del complesso immobiliare e nel fabbricato capannone sono presenti materiali di risulta e rifiuti di vario genere. Per lo sgombero e smaltimento dei materiali/rifiuti si sono allegati alla perizia due preventivi di spesa il cui importo medio è reso nel capitolo "valutazione complessiva del lotto". La spesa preventivata è stata dedotta dalla valutazione complessiva del lotto che forma oggetto del prezzo di perizia e sarà pertanto interamente a carico dell'acquirente, restando quindi inteso che nessun onere e nessun adempimento può rimanere a carico del fallimento a tale titolo.

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) 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 ¼ 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) le offerte di acquisto dovranno essere redatte e presentate con modalità telematiche:

D1) OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

1) la registrazione al portale internet www.astexpo.it del gestore della vendita telematica Astexpo S.r.l.;

2) la presa visione del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it.

L'offerente, 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. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal curatore e/o dal gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione al portale da parte dell'offerente registrato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. È onere dell'offerente aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dei propri indirizzi e-mail.

D2) MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei falliti e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere redatte e presentate esclusivamente in modalità telematica, come da istruzioni indicate nel predetto portale internet, entro e non oltre le ore 12:00 del terzo giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè il 3° giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare la mancata trasmissione della documentazione o l'invio incompleto della stessa, è consigliabile iniziare il processo di presentazione dell'offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

D3) CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo s.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA Fallimento n. 58/2019 Tribunale Como, Lotto (*indicare n. de lotto*)".

Il versamento della cauzione dovrà avvenire, entro e non oltre le ore 12:00 del terzo giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè il 3° giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.

ATTENZIONE: il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in aggiunta a quanto dovuto per la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al commissionario.

L'offerente, entro il termine sopra indicato, dovrà far pervenire all'indirizzo PEC **astexposrl@pec.it** la seguente documentazione:

- 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;
- 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;
- se l'offerente è minore, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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, copia 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..

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 il Commissionario Astexpo S.r.l..

D4) 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 e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

D5) 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.

D6) AGGIUDICAZIONE AL MIGLIOR OFFERENTE

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà spirato il termine di fine gara o dell'eventuale periodo di *auto estensione* 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 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 e vi siano istanze di assegnazione.

D7) RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita entro 72 ore dalla conclusione delle operazioni di vendita e di aggiudicazione, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata, al netto degli oneri bancari di bonifico e senza la restituzione dell'imposta di bollo di € 16,00

D8) 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 dovrà versare sul conto corrente indicato dal Commissionario i diritti d'asta calcolati sul valore di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

da 0 a 500.000 euro	5%
da 500.001 a 900.000 euro	4%
oltre 900.000 euro	3%

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° giorno dall'aggiudicazione, oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla Procedura.

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.

L'atto notarile dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione all'aggiudicatario da parte del curatore dell'importo dovuto a titolo di imposte e oneri notarili, che dovrà essere versato entro 40 giorni dalla medesima comunicazione con le stesse modalità di versamento del saldo prezzo. In caso di mancato rispetto dei suddetti termini da parte dell'aggiudicatario il Curatore potrà addebitare al medesimo i danni causati dal ritardo nel trasferimento dell'immobile, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, IMU, spese condominiali, ecc...

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 S.r.l., 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
astexpo.fallcoaste.it
www.immobiliare.it
www.tribunale.como.giustizia.it
- Affissione del cartello in loco.

VISITE

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare l'Ausiliario Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 15.00, al numero +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo aste@astexpo.it.

L'immobile sarà visibile fino a sette giorni prima del termine previsto per il versamento della cauzione.

Como, 4.12.2023

Il G.D. Luciano Pietro Aliquo'