

Tribunale di Como
Liquidazione Giudiziale n. 44/2024 – Rodilloso Srl in Liquidazione
Giudice Delegato: Dott. Luciano Pietro Aliquò
Curatore: Dott. Giovanni Currò

AVVISO DI VENDITA
A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
Primo esperimento
Piattaforma di pubblicazione: www.astexpo.it

DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO: laboratorio artigianale sito in Albese Con Cassano (CO) via Donizetti 1, quota di 1/1 di piena proprietà.

Unità immobiliare a destinazione artigianale posta al Piano terra di capannone prefabbricato. Con area di pertinenza esclusiva e portellone per ingresso carraio all'interno, della superficie commerciale di 264.40 mq. L'immobile risulta composto da: Vano di dimensioni 864 x 18.87 m (totali mq 173) per 3.50 m di altezza all'intradosso della travatura e 4 m all'intradosso del solaio. Due vani contigui, con ingresso indipendente e caratteristiche idonee ad uso ufficio, di complessivi mq 40.50.

N. 2 servizi igienici, di cui uno con doccia, antibagno con lavandini e boiler elettrico.

L'area esterna risulta funzionale al laboratorio, in piena proprietà, trovandosi interclusa, per accedere dalla strada pubblica, via Donizetti, gode di diritto reale di passo sul Bene Comune Non Censibile. Tale diritto risulta specificato nell'atto di trasferimento di proprietà dell'immobile.

L'area di pertinenza, di cui al mappale 1793, ente urbano, graffato con immobile oggetto di stima, è attualmente occupata da impianto adibito alla produzione della società in liquidazione, con derivazioni tecnologiche verso l'interno. Tale impianto sarà smantellato lasciando libere le aree.

Identificazione catastale:

Foglio 5 particella 1948 - 1793 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti, 1.

Il tutto è meglio descritto, dettagliato e specificato nella perizia dell'esperto che espone nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà.

La perizia ed i suoi allegati formano parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- L'immobile risulta libero;
- Gli immobili risultano gravati da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

LOTTO UNICO:

PREZZO BASE D'ASTA: € 128.578,47 (Euro centoventottomilacinquecentosettantotto/47)

OFFERTA MINIMA: € 96.434,00 (Euro novantaseimilaquattrocentotrentaquattro/00)

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto

da versare a mezzo bonifico bancario IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA L.G. 44/2024 Tribunale Como, Lotto Unico".

Rilancio minimo: € 1.000,00 (Euro mille/00)

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione sul sito www.astexpo.it;
- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
- astexpo.fallcoaste.it
- www.immobiliare.it
- www.tribunale.como.giustizia.it
- affissione del cartello in loco.

Tra l'ultimazione della pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno 12 del mese di Maggio 2025 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 12 del mese di Maggio 2025 alle ore 13:00.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima ammissibile.

La gara si svolgerà nella modalità **asincrona telematica** che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica.

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'accredito della cauzione dovrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 09 del mese di Maggio 2025.

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

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

Per poter partecipare all'asta, l'offerente telematico dovrà produrre la seguente documentazione:

- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente, contenente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). NOTA: se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'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;
- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione;

- 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 allegata 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. (e meglio sotto precisato).

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

L'offerente telematico dovrà far pervenire la documentazione di cui sopra all'indirizzo PEC astexposrl@pec.it entro e non oltre le **ore 12:00 giorno 09 del mese di Maggio 2025**. Entro lo stesso termine, l'offerente dovrà registrarsi alla piattaforma di vendita www.astexpo.it: durante la registrazione al sito sarà richiesto all'utente l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido.

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.

È previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, al numero +39 0331.371864. Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 15:00.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il Commissionario utilizzerà il portale www.astexpo.it.

Gli utenti che avranno formulato le offerte come sopra indicato saranno abilitati il giorno della vendita, una volta riscontrato l'effettivo accredito del deposito cauzionale e verificata la correttezza e completezza dei documenti richiesti.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astexpo.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali:

- 1) la prima offerta valida pervenuta dovrà essere pari almeno all'offerta minima ammissibile;
- 2) nell'ipotesi di presentazione di **una offerta valida**, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in favore dell'unico offerente, anche nel caso di mancata connessione/presenza dello stesso;
- 3) nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma di vendita www.astexpo.it sul prezzo offerto più alto.

Rilanci in modalità asincrona: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo sopra indicato per i singoli lotti.

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 di 5 minuti il tempo della gara.

Il sistema non consente l'invio di offerte che non rispettino i criteri sopra indicati né accetta offerte con decimali.

AGGIUDICAZIONE

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

Dopo l'aggiudicazione, ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente intestato al Commissionario al conto corrente di arrivo indicato nel modulo di restituzione di cui sopra.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza estimativa giudiziaria dell'esperto (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) depositata agli atti.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo).
- La vendita mediante procedura competitiva 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 e nella determinazione del prezzo base.
- L'importo offerto a titolo di Cauzione, come sopra riportato, sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

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.

L'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare 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 sul conto corrente indicato dal Commissionario.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura “Liquidazione Giudiziale Rodilosso srl in Liq.ne – L.G. 44/2024 Tribunale di Como” oppure mediante 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 120^a giorno dall’aggiudicazione.

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...

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.

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. Si prega pertanto di far pervenire le richieste di prenotazione visita con congruo anticipo rispetto al termine sopra indicato.