

N. 100/2017 Fall.



TRIBUNALE DI COMO
Sezione I[^] Civile

Fallimento FINGALVAS SRL

Giudice Delegato: dott.ssa Annamaria Gigli

Curatore Fallimentare: dott.ssa Elena Mognoni

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

Il curatore del fallimento,

PREMESSO CHE

- il programma di liquidazione agli atti ha previsto, in conformità a quanto disposto dall'art.107 L.F., di procedere alla vendita dei beni immobili con la modalità della vendita senza incanto ex artt.570 e segg. del c.p.c.;
- con il medesimo programma di liquidazione è stato altresì previsto che la vendita avverrà in applicazione del 1° comma dell'art.107 L.F.;
- la società Astexpo srl è soggetto delegato alla vendita degli immobili di seguito descritti, alle condizioni descritte nel programma di liquidazione depositato;
- gli immobili hanno una destinazione industriale;

AVVISA

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 24 giugno 2022 alle ore 10:00 e termine il giorno 24 giugno 2022 ore 12:00 secondo le modalità indicate nell'apposito paragrafo.**

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

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 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: € 1.754.000,00

Offerta minima: € 1.316.000,00

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: € 1.359.000,00

Offerta minima: € 1.020.000,00

Misura minima di aumento: € 10.000,00

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

ESTREMI BANCARI: IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110

Intestato al Commissionario Astexpo srl

Con la causale “VERSAMENTO CAUZIONE ASTA R.F. 100/2017 Tribunale di Como – Lotto (*indicare lotto*)”.

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.

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). L'offerente, partecipando alla procedura competitiva, dichiara di aver letto la perizia e che gli immobili in vendita sono da lui conosciuti e ben noti.
- 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 esclusivamente 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'accredito della cauzione dovrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 21 del mese di giugno 2022. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione.

Per poter partecipare all'asta, l'offerente telematico dovrà produrre 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 su ogni pagina;
- 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);
- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione;
- 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'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 21 del mese di Giugno 2022**. 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.

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.

In particolare, 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;

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.

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 negli ultimi 5 minuti prima del termine il sistema provvede a prolungare di n. 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.

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 di arrivo indicato nel modulo di restituzione di cui sopra.

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.

Avvenuto il pagamento della differenza del saldo prezzo e del fondo spese, il Giudice Delegato autorizzerà la curatela alla stipula dell'atto notarile di trasferimento degli immobili avanti a un notaio del distretto notarile di Como scelto dalla procedura.

L'acquirente si farà carico delle imposte dovute sulla vendita, dei costi per la trascrizione dell'atto di trasferimento nonché del compenso notarile nella misura del 50%.

Saranno altresì posti a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta calcolati nella misura dell'1% sul valore di aggiudicazione, oltre IVA di legge.

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 pregiudizievole 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, Varese, Milano
 - Affissione del cartello in loco.
2. 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”.

VISITE

Per la visione degli immobili **gli interessati dovranno contattare l'Ausiliario Astexpo Srl** 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.

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, 19 aprile 2022

Il Curatore Fallimentare