

Tribunale di Como
Fallimento n. 103/2019 – ORMAN STUCCHI
Giudice Delegato: Dott. Marco Mancini
Curatore: Dott. Giovanni Casartelli

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

(Apertura di Bando d'Asta volto alla vendita senza incanto con deliberazione sulle offerte ricevute ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi degli Artt. 572 e 573 C.p.c.)

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO 1: Appartamento piano primo con veranda oltre area a giardino comune e posti auto scoperti - Via Monte Rosa n. 8, Albiolo (CO)

Piena proprietà per la quota complessiva di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano primo e facente parte di un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra, sita in Comune Amministrativo di Albiolo – via Monte Rosa n. 8 (catastalmente via Alessandro Manzoni n. 38) consistente in appartamento catastralmente classificato in ufficio ma con caratteristiche di residenza, composto da tre locali tra cui una cucina, servizio igienico, disimpegno ed ampia e luminosa veranda. L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala comune attraverso la veranda esclusiva.

All'unità è annessa:

- un'area urbana con futura destinazione (oggetto di trasformazione a carico degli aggiudicatari) in n. 3 posti auto scoperti;
- quota proporzionale di area esterna comune.

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati:

- foglio 1, mappale 1770 sub. 712, categoria A/10, classe U, vani 2,5, piano 1 - rendita: € 490,63;
- foglio 1, mappale 91 sub. 706, categoria F1 – area urbana di mq. 38.

Quota proporzionale per 196,203 millesimi di area di pertinenza, con destinazione cortile e giardino è identificata alle seguenti particelle:

Catasto Terreni:

- foglio 1 – mapp. 91 – ente urbano di mq. 1463;
- quota di ½ : foglio 1 – mapp. 3844 – sem. arb. 2 – mq. 78 - RD 0,32 € RA 0,28 €

Catasto Fabbricati:

- foglio 1 – mapp. - 91 sub. 701 – Bene Comune Non Censibile

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

Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- l'immobile risulta libero;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

PREZZO LOTTO 1

Prezzo base: € 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00)

Offerta minima ammissibile: € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto da versare tramite 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 R.F. 103/2019 Tribunale di Como – lotto 1"

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

* * *

LOTTO 2: Appartamento piano primo con accessori al piano terreno, box oltre area a giardino comune e posti auto scoperti - Via Monte Rosa n. 8, Albiolo (CO)

Piena proprietà per la quota complessiva di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano primo e facente parte di un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra, sita in Comune Amministrativo di Albiolo – via Monte Rosa n. 8 (catastalmente via Alessandro Manzoni n. 38). L'accesso alle unità avviene in maniera autonoma attraverso scala esterna, ma anche attraverso il vano scala comune. L'appartamento è composto da quattro locali, tra cui una cucina, due servizi igienici, disimpegno, due balconi. Attualmente l'appartamento è diviso con una parete in due appartamenti con rispettivo ingresso sopra citato. All'appartamento sono annessi un locale caldaia, un ripostiglio ed un box singolo tra loro comunicanti con accesso diretto dall'area comune.

All'unità è annessa:

- un'area urbana con futura destinazione (oggetto di trasformazione a carico degli aggiudicatari) in n. 2 posti auto scoperti;
- quota proporzionale di area esterna comune.

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati:

- foglio 1, mappale 1770 sub. 709, categoria A/2, classe U, vani 9, piano T-1 - rendita: € 627,50
- foglio 1, mappale 1770 sub. 706, categoria C/6, classe 2, mq, 13, piano T – rendita € 47,00
- foglio 1, mappale 91 sub. 705, categoria F1 – area urbana di mq. 25

Quota proporzionale per 259,494 millesimi di area di pertinenza, con destinazione cortile e giardino è identificata alle seguenti particelle:

Catasto Terreni:

- foglio 1 – mapp. 91 – ente urbano di mq. 1463;
- quota di ½ : foglio 1 – mapp. 3844 – sem. arb. 2 – mq. 78 - RD 0,32 € RA 0,28 €

Catasto Fabbricati:

- foglio 1 – mapp. - 91 sub. 701 – Bene Comune Non Censibile

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

Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- l'immobile risulta libero;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

PREZZO LOTTO 2

Prezzo base: € 106.000,00 (Euro centoseimila/00)

Offerta minima ammissibile: € 80.000,00 (Euro ottantamila/00)

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto da versare tramite 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 R.F. 103/2019 Tribunale di Como – lotto 2"

Rilancio minimo: € 2.000,00 (Euro duemila/00)

* * *

LOTTO 3: Appartamento piano secondo con veranda, terrazza, cantina e box oltre area a giardino comune e posti auto scoperti - Via Monte Rosa n. 8, Albiolo (CO)

Piena proprietà per la quota complessiva di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano secondo e facente parte di un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra, sita in Comune Amministrativo di Albiolo – via Monte Rosa n. 8 (catastalmente via Alessandro Manzoni n. 38). L'unità è composta da 5 locali oltre cucina, due servizi igienici, disimpegno ed ampia terrazza. All'unità è annessa una quota proporzionale di area esterna comune oltre ad autorimessa singola al piano terreno, solaio accessibile al piano terzo e cantina al piano interrato. Sull'ampia terrazza è stata installata una veranda in pvc e vetro, con collegamento diretto dal soggiorno.

All'unità è annessa:

- un'area urbana con futura destinazione (oggetto di trasformazione a carico degli aggiudicatari) in n. 3 posti auto scoperti;
- quota proporzionale di area esterna comune.

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati:

- foglio 1, mappale 1770 sub. 711, categoria A/2, classe 2, vani 10, piano S1- T-2-3- rendita: € 697,28
- foglio 1, mappale 1770 sub. 705, categoria C/6 classe 2, mq. 12, piano T - rendita: € 43,38
- foglio 1, mappale 91 sub. 704, categoria F1 – area urbana di mq. 38

Quota proporzionale per 371,835 millesimi di area di pertinenza, con destinazione cortile e giardino è identificata alle seguenti particelle:

Catasto Terreni:

- foglio 1 – mapp. 91 – ente urbano di mq. 1463;
- quota di ½ : foglio 1 – mapp. 3844 – sem. arb. 2 – mq. 78 - RD 0,32 € RA 0,28 €

Catasto Fabbricati:

- foglio 1 – mapp. - 91 sub. 701 – Bene Comune Non Censibile

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

Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- l'immobile risulta occupato senza titolo da famigliari del fallito;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

PREZZO LOTTO 3

Prezzo base: € 156.000,00 (Euro centocinquantaseimila/00)

Offerta minima ammissibile: € 117.000,00 (Euro centodiciassettemila/00)

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto da versare tramite 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 R.F. 103/2019 Tribunale di Como – lotto 3"

Rilancio minimo: € 3.000,00 (Euro tremila/00)

* * *

LOTTO 4: Ripostiglio al piano terreno con annesso porticato, ripostiglio al piano primo e posti auto scoperti - Via Monte Rosa n. 8, Albiolo (CO)

Piena proprietà per la quota complessiva di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano terreno e primo sita in Comune Amministrativo di Albiolo – via Monte Rosa n. 8 (catastalmente via Alessandro Manzoni n. 38) composta da un vano ripostiglio al piano terreno con annesso porticato ed un soprastante vano ripostiglio.

All'unità è annessa:

- un'area urbana con futura destinazione (oggetto di trasformazione a carico degli aggiudicatari) in n. 2 posti auto scoperti;
- quota proporzionale di area esterna comune.

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati:

- foglio 1, mappale 1770 sub. 704, categoria C/2, classe U, mq. 57, piano T-1 - rendita: € 114,81
- foglio 1, mappale 91 sub. 703, categoria F1 – area urbana di mq. 13

Quota proporzionale per 132,911 millesimi di area di pertinenza, con destinazione cortile e giardino è identificata alle seguenti particelle:

Catasto Terreni:

- foglio 1 – mapp. 91 – ente urbano di mq. 1463;
- quota di ½ : foglio 1 – mapp. 3844 – sem. arb. 2 – mq. 78 - RD 0,32 € RA 0,28 €

Catasto Fabbricati:

- foglio 1 – mapp. - 91 sub. 701 – Bene Comune Non Censibile

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

Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- l'immobile risulta libero;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

PREZZO LOTTO 4

Prezzo base: € 33.000,00 (Euro trentatremila/00)

Offerta minima ammissibile: € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto da versare tramite 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 R.F. 103/2019 Tribunale di Como – lotto 4"

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

* * *

LOTTO 5: Posti auto scoperti - Via Monte Rosa n. 8, Albiolo (CO)

Piena proprietà per la quota complessiva di 1000/1000 di area urbana ubicata al piano terreno e primo sito in Comune Amministrativo di Albiolo – via Monte Rosa n. 8 con futura destinazione (oggetto di trasformazione a carico degli aggiudicatari) di n. 2 posti auto scoperti oltre a quota proporzionale di area esterna comune.

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati:

- foglio 1, mappale 91 sub. 702, categoria F1 – area urbana di mq. 25

Quota proporzionale per 39.577 millesimi di area di pertinenza, con destinazione cortile e giardino è identificata alle seguenti particelle:

Catasto Terreni:

- foglio 1 – mapp. 91 – ente urbano di mq. 1463;
- quota di ½ : foglio 1 – mapp. 3844 – sem. arb. 2 – mq. 78 - RD 0,32 € RA 0,28 €

Catasto Fabbricati:

- foglio 1 – mapp. - 91 sub. 701 – Bene Comune Non Censibile

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

Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- gli immobili risultano liberi;
- gli immobili risultano gravati da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

PREZZO LOTTO 5

Prezzo base: € 9.000,00 (Euro novemila/00)

Offerta minima ammissibile: € 7.000,00 (Euro settemila/00)

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto da versare tramite 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 R.F. 103/2019 Tribunale di Como – lotto 5"

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 19 del mese di Aprile 2024 alle ore 10:00 e terminerà il giorno 19 del mese di Aprile 2024 alle ore 12:00.

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 16 del mese di Aprile 2024.

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.

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 16 del mese di Aprile 2024. 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.

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 20 (venti) 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 "Fallimento Orman Stucchi- RF 103/2019 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° 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 con emissione da parte del Giudice Delegato del Decreto di Trasferimento.

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 da 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Lowfelli". The signature is written in a cursive style with a large, stylized initial "J".

