

Tribunale di Como
Fallimento 146/2018 – Fallimento F.Ili Sanvito Snc
Giudice Delegato: Dott.ssa Annamaria Gigli
Curatore: Dott.ssa Elena Mognoni

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

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO A

Fabbricato sito in Comune di Cabiata (CO) in via Repubblica n. 22 – angolo via Ariosto n. 34, a pianta rettangolare allungata composto da due piani fuori terra oltre a piano sottotetto.

Identificazione catastale:

identificato al NCEU di Como con le **Particelle: 1851 sub 503 – sub 504 – sub 505 – sub 702** - l'accesso principale avviene da area cortilizia comune di cui al mapp. 1851. Categorie: C/1, C/1, A/2 e C/2, meglio descritte in perizia.

Particella 1851 sub. 503: unità immobiliare composta da due piani fuori terra. L'accesso principale avviene dalla scala comune con le altre unità immobiliari. Il piano terra è a destinazione laboratorio, il primo piano magazzino.

Al piano terra la zona laboratorio e deposito dispongono di uscite dirette sull'area cortilizia comune. Al piano terra, oltre allo spazio ad uso laboratorio vi sono dei locali di servizio all'attività, adibiti ad uso ufficio, deposito e servizi igienici.

Il primo piano si configura come unico spazio suddiviso con pareti provvisorie in legno.

Particella 1851 sub. 504: unità immobiliare composta da unico piano situato al PT. L'accesso principale avviene dalla scala comune con le altre unità, ma dispone anche di un'uscita autonoma sull'area cortilizia. La destinazione è di esposizione.

Particella 1851 sub. 505: unità immobiliare posta al primo piano dell'edificio a destinazione residenziale. L'accesso principale avviene dalla scala comune con le altre unità immobiliari. L'appartamento è composto da ampio soggiorno, cucina, tre camere e due bagni disimpegnati su unico corridoio centrale.

Particella 1851 sub. 702: unità immobiliare posta al secondo piano (sottotetto) dell'edificio di appartenenza ed è adibita ad uso magazzino/deposito. L'accesso avviene dalla scala comune con le altre unità immobiliari.

Conformità urbanistico-edilizia:

L'immobile è antecedente al 1° settembre 1967, e più precisamente risulta edificato in virtù di Nulla Osta n. 758/32 del 26.03.1961; tempi più recenti sono stati svolti aggiornamenti distributivi - su dichiarazione dei proprietari intorno al 1990 - di cui però non si è trovata traccia di atti autorizzativi. Nel progetto della citata pratica edilizia risalente all'anno 1961, appare evidente che la consistenza globale del fabbricato è quella che è effettivamente ritrovabile sul luogo, ma come sempre in quasi tutte le procedure edilizie dei tempi tanti aspetti non sono evidenziati in modo esauriente. Vi è però da dire che il numero dei piani, sottotetto

compreso è rispondente a quanto ritrovabile sul posto, così come la sagoma complessiva. In breve non ci sono elementi che possano far dubitare della legittimità della costruzione del manufatto e della sua consistenza complessiva. Internamente, in ogni unità immobiliare ci sono delle piccole diversità che possono essere sistemate senza alcun problema.

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 occupati senza titolo: saranno consegnati liberi all'atto del trasferimento;
- gli immobili risultano gravati da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con decreto di trasferimento.

PREZZO LOTTO A

Prezzo base: € 351.000,00 (Euro trecentocinquantunomila/00)

Offerta minima: € 263.500,00 (Euro duecentosessantatremilacinquecento/00)

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto

da versare tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT46 B052 1650 2400 0000 0035 921 intestato al Commissionario Audirevi Auction Astexpo S.r.l., con la causale "VERSAMENTO CAUZIONE ASTA R.F. 146/2018 Tribunale di Como – Lotto A"

Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

* * *

LOTTO B

Fabbricato sito in Comune di Cabiato (CO) in via Repubblica n. 22 – angolo via Ariosto n. 34, a pianta articolata composto da un piano seminterrato e tre piani fuori terra,

Identificazione catastale:

identificato al NCEU di Como con le particelle: 1851 sub. 506 e sub 507 - l'accesso avviene da area cortilizia comune di cui al mapp. 1851. Categorie: C/1 e A/2, meglio descritte in perizia.

Particella 1851 sub. 506: unità immobiliare è composta da un piano seminterrato e da un piano terra/rialzato, tra di loro internamente collegati da scala autonoma rispetto a quella condominiale che serve anche i due livelli superiori.

Il piano seminterrato risulta catastalmente inquadrato come deposito. Il piano rialzato è catastalmente inquadrato come esposizione di mobili.

Particella 1851 sub. 507: unità immobiliare situata al primo piano, accessibile dalla scala condominiale. La destinazione d'uso è abitativa ed è composta da locale cucina e soggiorno, da due camere accessibili da disimpegno notte e da due bagni.

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ispezioni svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cabiato, al fabbricato che costituisce il LOTTO B. risulta collegata una sola procedura edilizia, più precisamente la Concessione Edilizia n. 63/95 del 29.11.1995. L'intervento di progetto prevedeva infatti una serie di opere piuttosto importanti attuate su un

edificio ante 1967. Per l'intero immobile è stata chiesta in data 22.11.1997 prot. 10164 la licenza d'uso che deve ritenersi valida a tutti gli effetti per formazione di silenzio assenso. In sintesi, si può affermare che la difformità più evidente è quella del sottotetto perché l'uso che ne viene attualmente fatto è difforme da quella di magazzino che era prevista nella Concessione Edilizia rilasciata. Per questo piano, se l'attuale destinazione volesse essere mantenuta, servirebbe chiedere un cambio di destinazione d'uso (da deposito a residenziale) ed andrebbe in ogni caso iscritto al NCEU dove, dalle ispezioni svolte non risulta ancora accatastato. Si evidenzia che in questa Concessione Edilizia è presente anche un'altra prescrizione, che richiama un Atto d'Obbligo Unilaterale precedentemente assunto per "assoggettamento ad area parcheggio riservato al personale ed ai clienti dell'attività svolta all'interno del fabbricato al mappale 1851" (all'epoca della presentazione della Pr. Ed. in oggetto il fabbricato ricadeva sotto altro mappale – il 1480 – e solo successivamente venne unificato nel 1851). Dalle ispezioni comunali non sono risultate altre pratiche che abbiano attinenza con l'immobile in oggetto. Non sono state fatte richieste di Condono Edilizio.

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 occupati senza titolo: saranno consegnati liberi all'atto del trasferimento;
- gli immobili risultano gravati da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con decreto di trasferimento.
- entrambi i lotti in perizia insistono sul mappale 1851.

Nelle mappe vigenti, questo mappale risulta di ampia entità e ricomprende anche altri fabbricati adiacenti e contigui intestati a terzi (sub. 701 e sub. 508). L'attuale assetto riscontrabile nelle planimetrie catastali reperibili al NCEU testimoniano che nel passato è avvenuto un frazionamento al fine di suddividere la proprietà tra vari soggetti e che l'identificazione delle singole unità immobiliari è avvenuta solo attraverso le schede catastali (DOCFA) nel quale però non sono state indicate le entità cortilizie accessorie e pertinenziali. Di fatto la mappa non è mai stata frazionata e questo comporta che tutte le superfici inedificate ricadenti nel mappale 1851, giuridicamente costituiscono un ente comune, anche se non sono tra di loro collegati ed anche se, sia nella planimetria che nell'effettivo stato di fatto, vengono usati in modo separato dai diversi proprietari. Lo stato di fatto riscontrato e descritto non pregiudica comunque la possibilità di trasferire la proprietà dei beni in perizia.

PREZZO LOTTO B

Prezzo base: € 351.000,00 (Euro trecentocinquantunomila/00)

Offerta minima: € 263.500,00 (Euro duecentosessantatremila/00)

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto

da versare tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT46 B052 1650 2400 0000 0035 921 intestato al Commissionario Audirevi Auction Astexpo S.r.l., con la causale "VERSAMENTO CAUZIONE ASTA R.F. 146/2018 Tribunale di Como – Lotto B"

Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

* * *

In caso di Offerte sull'intero compendio immobiliare in Comune di Cabiato in via Repubblica n. 22 – angolo via Ariosto n. 34 (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: € 702.000,00 (Euro settecentoduemila/00)

Offerta minima: € 527.000,00 (Euro cinquecentoventisettemila/00)

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto

da versare tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT46 B052 1650 2400 0000 0035 921 intestato al Commissionario Audirevi Auction Astexpo S.r.l., con la causale “VERSAMENTO CAUZIONE ASTA R.F. 146/2018 Tribunale di Como – Lotto A+B”

Rilancio minimo: € 10.000,00 (Euro diecimila/00).

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito www.astexpo.it;

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Sarà effettuata, inoltre, la pubblicità:

- sul sito www.immobiliare.it
- sul sito astexpo.fallcoaste.it
- per estratto sul Corriere della Sera
- pubblicazione cartacea su testata Geolocalizzata
- affissione in loco del cartello “vendesi”.

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

DURATA DELLA GARA

L'asta telematica si aprirà il giorno 22 del mese di Aprile 2021 alle ore 10:00 e terminerà il giorno 22 del mese di Aprile 2021 alle ore 12:00.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare l'utente-offerente dovrà:

Previa registrazione al sito 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.

Essere abilitato alla formulazione dell'offerta da parte del commissionario

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.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge versando il relativo importo (pari ad € 16,00) in aggiunta a quanto dovuto per la cauzione.

**La richiesta di partecipazione dovrà avvenire entro e non oltre il giorno 19 del mese di Aprile 2021.
Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.**

E' 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

L'utente abilitato presenta l'offerta irrevocabile esclusivamente accedendo alla piattaforma sul sito www.astexpo.it.

- 1) La prima offerta valida pervenuta dovrà essere pari almeno all'offerta minima ammissibile.
- 2) Le successive offerte per essere valide dovranno superare la migliore offerta pervenuta di un importo pari quantomeno al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara.
- 3) Prima di presentare l'offerta l'offerente dovrà far pervenire all'indirizzo e-mail astexposrl@pec.it la seguente documentazione:

- 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;
- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente;
- autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- copia dell'avviso di vendita firmato su tutte le pagine;
- 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, 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).

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

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 Commissionario 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

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

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 centovesimo giorno dall'aggiudicazione.

Gli altri 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 della procedura che all'uopo incaricherà apposito professionista;

Il decreto di trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, quale gli oneri per la trascrizione del decreto, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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

Valore di aggiudicazione	Diritti d'asta a carico dell'aggiudicatario
da 0 a € 170.000	5%
da € 170.001 a € 230.000	4%
da € 230.001 a € 330.000	3%
da € 330.001 a € 550.000	2%
da € 550.001 a € 900.000	1,5%
Oltre € 900.000	1%

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 e, comunque non oltre la data fissata per il trasferimento della proprietà dell'immobile.

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 Audirevi Auction Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 15.00, al numero +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo aste@audireviauction.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.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..