



Tribunale Ordinario di Como

Prima Sezione Civile - procedure concorsuali

Cancelleria Procedure Concorsuali (fallimenti.tribunale.como@giustizia.it)

R.g. fall. 37 /2020

Fallimento: N. 37/2020 – “STRESS S.R.L.”

Giudice Delegato: Dott. Marco Mancini

Curatore: Dott. Fabio Gambusera

ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

IL GIUDICE DELEGATO

- Letta l'istanza con la quale il Curatore del fallimento chiede che venga disposta la vendita senza incanto del compendio immobiliare all'attivo del fallimento, in esecuzione del supplemento al Programma di Liquidazione approvato;
- 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., mediante delega del compimento delle operazioni all'Istituto Vendite Giudiziarie (G.I.V.G. s.r.l.) - filiale di Como;
- visto il D.M. Giustizia n.32/2015;
- dato atto che questo Tribunale, con separato atto di convenzione, ha autorizzato la predetta società alla gestione, nel rispetto della normativa codicistica e regolarmente, con particolare riferimento al D.M. Giustizia n.32 del 26/02/2015, delle vendite telematiche, da tenersi nel proprio portale internet givg.fallcoaste.it, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel citato atto di convenzione;

ORDINA

La vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona (art.24 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà degli immobili di seguito descritti.

La vendita si svolgerà, mediante procedura competitiva telematica asincrona sul portale internet gfv.fallcoaste.it.

La durata della procedura competitiva di vendita è fissata in giorni 5 (cinque) con inizio il 24/02/2025 alle ore 12.00 e termine il 28/02/2025 alle ore 12.00.

Il termine delle presentazioni delle offerte, con il bonifico della cauzione, è il 19/02/2025 alle ore 12.00.

La proprietà immobiliare è venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, meglio descritta in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. UNICO

Piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di beni immobili in COMO (CO) Via Del Lavoro n. 5 (n. 5/F per il fabbricato artigianale):

PORZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE con POSTI AUTO, AREE URBANE e CABINA ELETTRICA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni immobili oggetto di stima sono composti da una **PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE con POSTI AUTO, AREE ESTERNE e CABINA ELETTRICA**, identificati come segue:

- A. LABORATORIO** sito al **piano secondo** avente la superficie netta interna di complessivi **mq 682,93** - altezza interna di mt. 3,30 indicativi (controsoffitto).
L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue:

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

Particella n. 1486 Sub. 702, Zona Cens. 1, Categoria D/1, Rendita Euro 8.007,00, Indirizzocatastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: 2
Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 09/07/2005 prot. n. CO0214811 (n.110248.1/2005)

L'unità immobiliare deriva dalla part. 1486 sub.19 e sub. 20 con la Variazione prot. n. CO0150113 del 09.07.2004 per Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. CO0150113 del 09.07.2004.

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario: affaccio su part. 860, vano scala/ascensore comune part. 1486 sub. 8, affaccio su part. 860.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di livello basso e lo stato di manutenzione è sufficiente, le finiture esterne del capannone sono riferite all'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione è scarso.

B. POSTI AUTO SCOPERTI siti al **piano primo sottostrada** (piano catastale) in aderenza al fabbricato dove è localizzata l'unità immobiliare al punto A aventi la superficie catastale di **mq 38,00**.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue :

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

Particella n. 1486 Sub. 32, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 1, Cons. 38 mq, Sup catastale Totale 38 mq, Rendita Euro 117,75, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5,piano: S1

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie L'unità immobiliare deriva dalla Variazione del 14.07.1992 prot. n. 402.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 402 del 14.07.1992.

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario da elaborato planimetrico: posto auto part.1486 sub. 33, area urbana part. 1486 sub. 43, ente comune part. 1486 sub. 8.

C. POSTI AUTO SCOPERTI siti al **piano primo sottostrada** (piano catastale) in aderenza al fabbricato dove è localizzata l'unità immobiliare al punto A aventi la superficie catastale di **mq 38,00**.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue :

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

Particella n. 1486 Sub. 33, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 1, Cons. 38 mq, Sup catastale Totale 38 mq, Rendita Euro 117,75, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: S1

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie L'unità immobiliare deriva dalla Variazione del 14.07.1992 prot. n. 402.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 402 del 14.07.1992.

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario da elaborato planimetrico: area esterna part. 1486 sub. 42, area urbana part. 1486 sub. 43, posto auto part. 1486 sub. 32.

D. AREA URBANA interclusa sita al **piano terra** (piano catastale) avente la superficie catastale di **mq 25,00**.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue :

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

Particella n. 1486 Sub. 37, Zona Cens. 1, Categoria F/1, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: T

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 12.11.2003 prot. n. 332372 CLASS. (n. 12934.1/2003) L'unità immobiliare deriva dalla Variazione del 07.12.1994 prot. n. 739.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 739 del 07.12.1994.

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario da elaborato planimetrico:
part. 1486 sub.701, part. 523, part. 1486 sub. 36, part. 1486 sub. 25 e 26.

- E. AREA URBANA interclusa** sita al **piano terra** (piano catastale) avente la superficiecatastale di **mq 36,00**.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como -Territorio, Servizi Catastali come segue:

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

Particella n. 1486 Sub. 38, Zona Cens. 1, Categoria F/1, Indirizzo catastale: Via DelLavoro n. 5, piano: T

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 12.11.2003 prot. n. 332373 CLASS. (n. 12935.1/2003)L'unità immobiliare deriva dalla Variazione del 07.12.1994 prot. n. 739.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 739 del 07.12.1994.

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario da elaborato planimetrico:
part. 1486 sub.34, part. 523, part. 1486 sub. 701, part. 1486 sub. 13 e 14.

- F. AREA URBANA** sita al **piano terra e primo sottostrada** (piani catastali) di pertinenza del laboratorio **in parte utilizzata a parcheggio esclusivo ed in gran parte ad uso viabilità interna del complesso artigianale a favore di terzi** della superficie catastale di mq 900,00.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como -Territorio, Servizi Catastali come segue:

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

Particella n. 1486 Sub. 43, Categoria F/1, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano:T-S1

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 24.05.2022 Pratica n. CO0085356 Esatta rappresentazione grafica (n. 85356.1/2022) e precedente Variazione del 31.07.1996 Pratica n. CO0181812 per Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 730.1/1996)

L'unità immobiliare deriva dalla part. 1486/41 (già da scheda n.144 del 15.02.1996 a variazione della part.1486/18 già da scheda di variazione n.402 del 14.07.1992) e part.1486/17 (già da scheda di variazione n.402 del 14.07.1992).

L'unità immobiliare è rappresentata con l'Elaborato Planimetrico catastale Prot. n.CO0085356 del 24.05.2022 .

Coerenze in contorno da nord-ovest in senso orario piano primo sottostrada: part. 1486 sub.8, posti auto part. 1486 sub. 32 e 33, area esterna part. 1486 sub. 42

Coerenze in contorno da nord-ovest in senso orario piano primo terra: part. 2980, part.2982, part. 1486 sub. 12, 13, 14, 39, 8, in salto part. 523, part. 1486 sub. 40, 31, 30, 35, 34,
14, 13, 701, 26, 25, 709, 36, part. 523.

G. CABINA ELETTRICA sita al **piano terra** di un fabbricato diverso dall'unità al precedente punto A.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

Particella n. 1488 Sub. 9, Zona Cens. 1, Categoria D/1, Rendita Euro 157,93, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: T

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 04.04.2022 prot. n. CO0061741 Aggiornamento planimetrico (n. 61741.1/2022) e Variazione del 09.11.1994 Pratica n. CO0061736 in atti dal 04.04.2022 Classamento (n.699.1/1994).

L'unità immobiliare deriva dalla variazione della scheda n.169 del 20.1.87 a variazione della part.1486 e part.1488/3 - già da scheda n.126 del 07.03.1997 a variazione della part.860-1485-1487-1488/2 già da scheda n.1954 del 13.10.1981 a variazione della part.1488/2-707-part.860-1484-1485-1486-1487).

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 669 del 09.11.1994.

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario: altre unità immobiliari al fabbricato part.2980, area esterna part. 2980.

AVVERTENZA:

- **l'interno dell'unità immobiliare non è stato visionato, le finiture esterne del fabbricato sono di livello economico e lo stato di manutenzione è sufficiente**
- **il vano è gravato da servitù a favore di Enel S.p.A.**

Nella stima è compresa la **PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA'** del **vano scala** del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare al punto A identificato al Catasto Fabbricati Sez. REBBIO Fg. 5 come segue:

part. 1486 sub. 8 – bene comune non censibile – P. T – 1 – 2 – S1 – Via Del Lavoro n. 5 Vano scala comune al sub. 39, 42 e 702 denunciato con scheda n.162 del 17.03.1992 .

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

LOTTO N. UNICO

Prezzo base: € 63.000,00 Offerta minima: € 47.250,00
misura minima di aumento: € 1.000,00

Rinvio all'elaborato peritale.

I beni sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, Arch. Rossella Bianchi, reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.ivgcomo.it, www.astagiudiziaria.com, e givg.fallcoaste.it, che devono sempre essere consultate dall'offerente e alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Richiesta di sopralluogo

Ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art.560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il sito givg.fallcoaste.it o con le modalità indicate al punto C12 delle *Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica asincrona*.

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle “**Disposizioni generali materia di vendite immobiliari senza incanto**”, che sono allegate al presente avviso e ne formano parte integrante. All'Istituto Vendite Giudiziarie di Como, denominato G.I.V.G. s.r.l. potranno essere richieste (sia mezzo e-mail: segreteria.co@givg.it che a mezzo telefono 031/260690) informazioni sui beni in vendita ed indicazioni su aspetti procedurali.

Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica asincrona

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

- 1) l'accesso internet al sito givg.fallcoaste.it;
- 2) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art.10 del D.M. Giustizia n.32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n.32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normativa.it;
- 4) gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto a partecipare alla gara devono effettuare la registrazione, utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito citato al punto precedente givg.fallcoaste.it, **entro e non oltre la data del 19/02/2025 alle ore 12.00 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite bonifico.**

Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario G.I.V.G. s.r.l. e specificate sulle singole schede descritte.

L'iscrizione alla piattaforma Fallco Aste di un'azienda va fatta dal rappresentante legale, quale persona fisica. Al momento dell'eventuale presentazione dell'offerta sarà possibile indicare quale soggetto offerente il nome dell'azienda.

In fase di registrazione l'offerente può scegliere username e password, quali credenziali per accedere alla propria area riservata.

L'iscrizione è seguita da email del sistema che chiede di confermare.

L'offerente dovrà inoltre accettare le "condizioni generali di partecipazione alle vendite telematiche" scaricabili dal sito nell'apposita sezione ed inviate a mezzo email all'offerente in fase

di partecipazione alla gara.

L'offerente 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 gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal sito givg.fallcoaste.it.

Spetta al soggetto registrato aggiornare tempestivamente qualsiasi variazione anagrafica.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che

dovranno essere redatte e presentate **con modalità telematiche**.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art.571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art.579 c.p.c.

In questo caso la procura potrà essere recapitata presso la sede di G.I.V.G. s.r.l. di Como in via Palestro n.7/A o a mezzo e-mail pec segreteria.co@pec.givg.it.

Detta procura dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperienza di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità della

gara, la data di consegna o di ricezione.

Il modello della procura potrà essere scaricato dal sito su cui l'asta verrà pubblicata o potrà essere richiesto alla G.I.V.G. s.r.l. di Como, contattando i riferimenti indicati sopra.

In caso di procura di persona fisica, la stessa dovrà essere correlata da carta di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.

In caso di procura di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da carta di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante e da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia

inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo prezzo e di tutti gli oneri entro i termini

indicati).

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, una volta effettuata la registrazione, come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, **entro e non oltre la data del 19/02/2025 alle ore 12.00 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite bonifico. Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario G.I.V.G. e specificate sulle singole schede descritte.**

Le operazioni di inserimento del portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami, se,

per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate nel termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A3 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Come già scritto, oltre alla registrazione al portale, la partecipazione all'asta è subordinata al versamento della cauzione.

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e delle modalità in cui la cauzione può essere versata. Tali informazioni sono reperibili all'interno di ogni pagina-vendita alla voce "Modalità di pagamento".

Le varie modalità di versamento e la tempistica relativa sono specificate alla pagina "versamento cauzione".

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, che sarà trattenuta a

titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto,

fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art.587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso la banca Intesa San Paolo spa con IBAN **IT/54/A/03069/10810/100000008524** intestato a "GIVG SRL") con causale: "Versamento cauzione - Lotto Unico Reg. Fall. 37/2020"; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.

Inoltre:

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 10 -dieci- giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente allegare la copia dei documenti necessari.

A4 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

La vendita asincrona telematica è la modalità che prevede di effettuare una gara con rilanci successivi da svolgersi in un determinato lasso di tempo temporale.

I rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica.

Nello specifico, la durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) con decorrenza dall'inizio della gara telematica fissata alle ore 12.00 del giorno 24/02/2025 come già specificato alla pagina 1.

La vendita sarà esclusivamente in modalità telematica e, pertanto, l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.

Si precisa, altresì, che l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore, manterrà la sua natura sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita come precisato al punto successivo.

Risulterà aggiudicatario l'offerente che abbia effettuato l'offerta maggiore, il quale sarà tenuto al saldo prezzo nei tempi e nei modi indicati ai paragrafi che seguono.

A5 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

La cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari a mezzo bonifico compatibilmente con le tempistiche dei circuiti bancari sul conto corrente da cui è giunta la cauzione.

Eventuali commissioni saranno a carico dell'offerente.

A6 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 (centoventi) giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "Fallimento Stress Srl n. 37/2020" oppure

versamento (bonifico) sul conto corrente di pertinenza del fallimento. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente avvisare il Curatore Fallimentare dell'avvenuto bonifico e portare l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito il giorno del verbale del saldo del prezzo presso lo studio del Curatore.

B2 - Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate nella presente ordinanza con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "Fallimento Stress Srl n. 37/2020" oppure versamento (bonifico) con bonifico sul conto corrente di pertinenza del fallimento. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al Curatore Fallimentare l'atto da cui risulti il consenso all'iscrizione d'ipoteca (ad es. contratto di mutuo o di finanziamento) con la relativa nota d'iscrizione.

B3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene, con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "Fallimento Stress Srl n. 37/2020" oppure versamento (bonifico) sul conto corrente di pertinenza del fallimento.

In particolare, la vendita sarà sottoposta al regime fiscale di legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita totale o parziale, di prendere contatti direttamente con il Curatore Fallimentare per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento ad iva.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie di agevolazione previste in caso di acquisto prima casa potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

Si evidenzia che le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del Decreto di Trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre quelli connessi alla 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.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta, stabiliti per fasce a seconda del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva in vigore.

Il compendio è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- fino ad euro 300.000 = 3,00%
- da euro 300.001 ad euro 500.000 = 2,00%
- da euro 500.001 ad euro 900.000 = 1,50%
- oltre euro 900.001 = 1,00%

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della

cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art.587 c.p.c.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà provvisoria al momento della chiusura della gara telematica, con espressa esclusione della facoltà prevista dall'art. 107 c.4 L.F.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 - CONDIZIONI GENERALI

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.

C2 - GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art.2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art.1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art.1497 Cod. Civ.

La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.

C3 - LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dalla procedura fallimentare. L'elaborato peritale è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per l'ordinanza di vendita.

C4 - LA CONFORMITA' CATASTALE

L'attestazione di cui art.29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie.

C5 - IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

C6 - EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all'art.46 del D.P.R. 380/2001 e all'art.40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 (centoventi) giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art.46, c.1, del D.P.R. 380/2001 o all'art.40, c.2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

C7 - DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art.30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

C8 - CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita

giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C10 - LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura del fallimento.

Le iscrizioni e le trascrizioni sgravanti sul bene immobile sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C11 - SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con la presente ordinanza è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati nella seguente Sezione D).

C12 - GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere all'Istituto Vendite Giudiziarie, negli orari e nei giorni stabiliti dallo stesso, e previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire sia mezzo e-mail segreteria.co@givg.it che a mezzo telefono 031/260690.

C13 - COMPETENZE DEL CURATORE FALLIMENTARE

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Curatore Fallimentare procederà alla liberazione dell'immobile da persone o cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

C14 - COMPETENZE DEL CURATORE FALLIMENTARE

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite dal Curatore Fallimentare dott. Fabio Gambusera

presso il suo studio in Como, Via A. Volta n. 53, ad eccezione di quelle delegate all'Istituto Vendite Giudiziarie.

C15 - DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art.174 disp. att. c.p.c.).

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., la presente ordinanza di vendita sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'inizio della gara: inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

L'ordinanza di vendita sarà resa pubblica inoltre sui siti givg.fallcoaste.it, www.ivgcomo.it, www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it.

La vendita del compendio immobiliare sarà inoltre pubblicata su: www.casa.it, www.idealista.it.

Il testo della inserzione è redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, offerta minima, giorni e ore della vendita, con indicazione del Giudice, n° della procedura, del Curatore Fallimentare con il recapito telefonico e di posta elettronica, nonché tutti i riferimenti del soggetto delegato alla vendita telematica. Saranno invece omessi i dati catastali e i confini del bene.

Como, 01/12/2024

Il Giudice Delegato

Dott. Marco Mancini