



Tribunale Ordinario di Como

Prima Sezione Civile - procedure concorsuali

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

R.g. fall. 48 /2022

Fallimento COSTRUZIONI SURIANO S.R.L.

Giudice Delegato: Dott. MARCO MANCINI

Curatore: Dott. MARIO ANTONIO GALLI

**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 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 codesto Tribunale, con separato atto di conversione, ha autorizzato la predetta società alla gestione, nel rispetto della normativa codicistica e regolamentare, 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: givg.fallcoaste.it.

La durata della procedura competitiva di vendita è fissata in giorni 5 (cinque) con inizio il 17/03/2025 alle ore 12:00 e termine il 21/03/2025 alle ore 12:00.

Il termine della presentazione delle offerte, con il bonifico della cauzione è fissato il 11/03/2025 alle ore 12:00.

Le proprietà immobiliari sono vendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, meglio descritte in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 003

BOX SINGOLO a Cucciago (Co) in Via A. Volta n. 59 della superficie commerciale di mq. 23,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: **foglio 7, particella 3675, sub 726 (catasto fabbricati)**, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 20, piano: S1, rendita Euro 82,63.

Coerenze: corsello al sub 706 su due lati, sub 725, terrapieno su due lati.

Conformità edilizia: non sono state rilevate difformità.

Conformità catastale: non sono state rilevate difformità.

Conformità urbanistica: non sono state rilevate difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: non sono state rilevate difformità.

Il paragrafo 8 a pag. 18 della perizia riporta il giudizio dello stimatore in merito, cui si rinvia e dove sono elencate le eventuali difformità riscontrate e le relative possibilità di sanatoria, da leggersi con attenzione.

Stato di possesso: il bene è a disposizione della proprietà e libero da affittanze.

LOTTO 004

CANTINA a Cucciago (Co) in Via A. Volta n. 59 della superficie commerciale di mq. 4,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: foglio 7, particella 3675, sub 733 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza mq. 4, piano: primo sottostrada, rendita Euro 9,30.

Coerenze: sub 704, 729, 734, disimpegno comune alle cantine al sub 705.

Conformità edilizia: non sono state rilevate difformità.

Conformità catastale: non sono state rilevate difformità.

Conformità urbanistica: non sono state rilevate difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: non sono state rilevate difformità.

Il paragrafo 8 a pag. 25 della perizia riporta il giudizio dello stimatore in merito, cui si rinvia e dove sono elencate le eventuali difformità riscontrate e le relative possibilità di sanatoria, da leggersi con attenzione.

Stato di possesso: il bene è a disposizione della proprietà e libero da affittanze.

LOTTO 005

CANTINA a Cucciago (Co) in Via A. Volta n. 59 della superficie commerciale di mq. 4,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: **foglio 7, particella 3675, sub 734 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe U, consistenza mq. 4, piano: primo sottostrada, rendita Euro 9,30.

Coerenze: sub 733, 729, 735, disimpegno comune alle cantine al sub 705.

Conformità edilizia: non sono state rilevate difformità.

Conformità catastale: non sono state rilevate difformità.

Conformità urbanistica: non sono state rilevate difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: non sono state rilevate difformità.

Il paragrafo 8 a pag. 32 della perizia riporta il giudizio dello stimatore in merito, cui si rinvia e dove sono elencate le eventuali difformità riscontrate e le relative possibilità di sanatoria, da leggersi con attenzione.

Stato di possesso: il bene è a disposizione della proprietà e libero da affittanze.

LOTTO 006

CANTINA a Cucciago (Co) in Via A. Volta n. 59 della superficie commerciale di mq. 4,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: **foglio 7, particella 3675, sub 735 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe U, consistenza mq. 4, piano: primo sottostrada, rendita Euro 9,30.

Coerenze: sub 734, 729, 736, disimpegno comune alle cantine al sub 705.

Conformità edilizia: non sono state rilevate difformità.

Conformità catastale: non sono state rilevate difformità.

Conformità urbanistica: non sono state rilevate difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: non sono state rilevate difformità.

Il paragrafo 8 a pag. 39 della perizia riporta il giudizio dello stimatore in merito, cui si rinvia e dove sono elencate le eventuali difformità riscontrate e le relative possibilità di sanatoria, da leggersi con attenzione.

Stato di possesso: il bene è a disposizione della proprietà e libero da affittanze.

LOTTO 007

CANTINA a Cucciago (Co) in Via A. Volta n. 59 della superficie commerciale di mq. 4,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: **foglio 7, particella 3675, sub 736 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe U, consistenza mq. 4, piano: primo sottostrada, rendita Euro 9,30.

Coerenze: sub 735, 729, 711, disimpegno comune alle cantine al sub 705.

Conformità edilizia: non sono state rilevate difformità.

Conformità catastale: non sono state rilevate difformità.

Conformità urbanistica: non sono state rilevate difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: non sono state rilevate difformità.

Il paragrafo 8 a pag. 46 della perizia riporta il giudizio dello stimatore in merito, cui si rinvia e dove sono elencate le eventuali difformità riscontrate e le relative possibilità di sanatoria, da leggersi con attenzione.

Stato di possesso: il bene è a disposizione della proprietà e libero da affittanze.

LOTTO 008

AREA URBANA a Cucciago (Co) in Via A. Volta n. 59 della superficie commerciale di mq. 20,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: **foglio 7, particella 3675, sub 738 (catasto fabbricati)**, categoria F/1, consistenza mq. 20, piano terreno.

Coerenze: area di pertinenza dell'unità al 3675 sub 737, particella 1741, particella 3678.

Trattasi di area scoperta, il cui unico accesso libero e senza impedimento può essere praticato dalla confinante particella 1741 di proprietà di terzi.

Conformità edilizia: sono state rilevate difformità.

Il paragrafo 8.1 a pag. 53 della perizia riporta il giudizio dello stimatore in merito, cui si rinvia e dove sono elencate le eventuali difformità riscontrate e le relative possibilità di sanatoria, da leggersi con attenzione.

Conformità catastale: non sono state rilevate difformità.

Conformità urbanistica: non sono state rilevate difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: non sono state rilevate difformità.

In generale tutto il paragrafo 8 a pag. 53 della perizia riporta il giudizio dello stimatore in merito, cui si rinvia e dove sono elencate le eventuali difformità riscontrate e le relative possibilità di sanatoria, da leggersi con attenzione.

Stato di possesso: il bene è a disposizione della proprietà e libero da affittanze. Non ha accesso da altre unità o aree della proprietà. E' stata eseguita, all'interno delle aree che erano di proprietà, una delimitazione con recinzione fissa. L'unico accesso libero e senza impedimento può essere praticato dalla confinante particella 1741 di proprietà di terzi.

LOTTO 009

STRADA PRIVATA DI ACCESSO a Cucciago (Co) in Via A. Volta n. 59 della superficie commerciale di mq. 292,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di area asfaltata destinata a strada per accesso: al corsello della particella 3675 e alla particella 3678. E' soggetta a servitù di passo e altro a favore delle unità immobiliari alla particella 3675.

Identificazione catastale: foglio 7, particella 3679 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza mq. 292, piano terreno.

Coerenze: Via A. Volta, della particella 3675 i subalterni 702, 708, 732, 731, 730, 709, 705, 711, 729, 728, 727, 706, particelle 3678 e 1080.

Conformità edilizia: non sono state rilevate difformità.

Conformità catastale: non sono state rilevate difformità.

Conformità urbanistica: non sono state rilevate difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: non sono state rilevate difformità.

Il paragrafo 8 a pag. 60 della perizia riporta il giudizio dello stimatore in merito, cui si rinvia e dove sono elencate le eventuali difformità riscontrate e le relative possibilità di sanatoria, da leggersi con attenzione.

Stato di possesso: il bene è a disposizione della proprietà e soggetto alle servitù richiamate e riportate dallo stimatore in perizia, cui si rinvia, da leggersi con attenzione.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

LOTTO 003

Prezzo base: € 14.250,00 - Offerta minima € 10.700,00

Misura minima di aumento € 1.000,00

LOTTO 004

Prezzo base: € 1.400,00 - Offerta minima € 1.050,00

Misura minima di aumento € 500,00

LOTTO 005

Prezzo base: € 1.400,00 - Offerta minima € 1.050,00

Misura minima di aumento € 500,00

LOTTO 006

Prezzo base: € 1.400,00 - Offerta minima € 1.050,00

Misura minima di aumento € 500,00

LOTTO 007

Prezzo base: € 1.400,00 - Offerta minima € 1.050,00

Misura minima di aumento € 500,00

LOTTO 008

Prezzo base: € 4.100,00 - Offerta minima € 3.075,00

Misura minima di aumento € 500,00

LOTTO 009

Prezzo base: € 2.100,00 - Offerta minima € 1.575,00

Misura minima di aumento € 500,00

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, Geom. Bruno Turbiglio, reperibile 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, www.immobiliare.it che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale 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 in materia di vendite immobiliari senza incanto**”, che sono allegate alla presente ordinanza e ne formano parte integrante. All'Istituto Vendite Giudiziarie di Como, denominato G.I.V.G. s.r.l., potranno essere richieste (sia a mezzo e-mail: segreteria.co@givg.it che a mezzo telefono nr. 031/260690) informazioni sui beni in vendita e 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 sito;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;

4) gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara devono effettuare la registrazione, utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito citato givg.fallcoaste.it, **entro e non oltre la data del 11/03/2025_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 descrittive presenti sul sito.

L'iscrizione alla piattaforma Fallco Aste di una azienda va fatta dal rappresentante legale, quale persona fisica. Al momento della eventuale presentazione dell'offerta sarà possibile indicare quale soggetto offerente il nome della 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 mail 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 e inviate a mezzo mail 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 www.givg.fallcoaste.it.

Spetta al soggetto registrato aggiornare tempestivamente qualsiasi variazione anagrafica.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere redatte esclusivamente **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 quest'ultimo caso, la procura potrà essere recapitata presso la sede di G.I.V.G. S.R.L. di Como in Via Leone Leoni n. 18 o a mezzo PEC: segreteria.co@pec.givg.it.

Detta procura dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento 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 corredata 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 del prezzo e di tutti gli oneri entro i termini indicati).

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, una volta effettuata la registrazione, **entro e non oltre la data del 11/03/2025 alle ore 12:00 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite bonifico.**

Le operazioni di inserimento nel 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 entro il 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 ultimo fissato.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche dovrà contenere:

- 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 legale 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 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Como ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nella presente ordinanza di vendita (offerta minima);
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A4 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Come già accennato, oltre alla registrazione al portale, la partecipazione alle aste 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 le tempistiche relative sono specificate alla pagina "*versamento cauzione*".

Nel caso di vendite riguardanti beni di natura immobiliare, come nel caso di specie, è richiesta, oltre il pagamento della cauzione, la produzione di ulteriore documentazione. I singoli documenti sono elencati nella pagina di pagamento cauzione e devono essere allegati obbligatoriamente.

Il Banditore verifica la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. Nel caso non vi siano errori, il gestore della vendita invierà un codice PIN, univoco per singola vendita, all'indirizzo mail di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento dell'offerta ed eventuali rilanci.

Nel caso la documentazione risulti insufficiente o errata, è possibile integrarla fino a che il Banditore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

E' possibile visualizzare i tutorial per la compilazione della prima offerta, come da istruzioni nella videata del sito.

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% 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 banca INTESA SANPAOLO con IBAN IT 54 A 03069 10810 10000008524 intestato a "GIVG SRL" con causale: "Versamento cauzione – Lotto n.Reg. Fall. 48/2022"; 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. ATTENZIONE: 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.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 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;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A5 - 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. Per gli offerenti con modalità telematiche, 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.

A6 - 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 dalle ore 12.00 del giorno 17/03/2025 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. Negli orari di apertura dell'Istituto Vendite Giudiziarie e nei limiti della disponibilità del commissionario potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione di offerte. 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.

A7 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

La cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari compatibilmente con le tempistiche dei circuiti bancari nella medesima modalità in cui è stata versata inizialmente dall'offerente.

Eventuali commissioni saranno a carico dell'offerente.

A8 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 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 a **TRIB. DI COMO FALL.N.48/2022 COSTRUZIONI SURIANO S.R.L.**, 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 del proprio istituto di credito, il giorno della stesura 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 mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **TRIB. DI COMO FALL.N.48/2022 COSTRUZIONI SURIANO S.R.L.**, oppure versamento (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 (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. 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, di prendere contatti direttamente con il Curatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento regime Iva.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie di agevolazione previste in caso di acquisto di "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.

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- fino ad euro 300.000=	3%
- da euro 300.001= ad euro 600.000=	2%
- da euro 600.001=	1%

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 comma 4 L.F..

L'aggiudicazione si potrà ritenere definitiva solo dopo l'approvazione del Giudice Delegato.

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 CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.D. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'ordinanza di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per la stessa ordinanza.

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. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

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 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 della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre afficenze gravanti sul bene immobile sono indicati 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 il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati nella seguente Sezione D) (cfr. art. 570 c.p.c.).

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, negli orari e nei giorni stabiliti dall'Istituto Vendite Giudiziarie, previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire sia a mezzo e-mail: segreteria.co@givg.it che a mezzo telefono 031/260690).

C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Curatore Fallimentare procederà alla liberazione dell'immobile da persone e 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 presso il suo studio, 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 gli 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 pubblico 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>), nonché sui siti www.givg.fallcoaste.it www.ivgcomo.it www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.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 omissi i dati catastali e i confini del bene.

Como, 16/01/2025

Il Giudice Delegato
Dott. Marco Mancini