

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**

**FALLIMENTO M.B.M. DI BACHETTI PAOLO & C. SNC e dei soci illimitatamente  
responsabili Bachetti Paolo, Molinara Antonio e Mascetti Luca**

**R.F. 89/2014**

Giudice Delegato: dott. Marco Mancini

Curatore Fallimentare: dott.ssa Elena Mognoni

**ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO**

**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.;

-considerato che la società Audirevi Auction Astexpo srl è soggetto delegato alla vendita degli immobili di seguito descritti, alle condizioni descritte nel programma di liquidazione depositato;

- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni al curatore fallimentare;

-considerato che l'immobile ha una destinazione residenziale;

**ORDINA**

La vendita senza incanto, con modalità **telematica asincrona** art. 22 D.M Giustizia 32/2015 del compendio immobiliare di seguito descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo le modalità approvate ai sensi dell'art. 104 ter L.F., avvalendosi dell'operatore professionale già nominato Audirevi Auction Astexpo srl, e con il sistema delle offerte ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. **con avvio il giorno 21 aprile 2021 alle ore 10.00 e termine il giorno 21 aprile 2021 alle ore 12.00 secondo le modalità indicate nell'apposito paragrafo.**

**DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA E PREZZO BASE**

**LOTTO UNICO**

**Localizzazione:** Comune di Alzate Brianza (CO), in via Re di Puglia, n.26

**Descrizione:** Appartamento di due camere, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno ed ingresso oltre ai locali box, autorimessa e cantina, il tutto per una superficie catastale di complessivi 127,20 mq.

**Identificazione catastale:**

N.C.E.U. Comune di Alzate Brianza – Via Re di Puglia, 16:

- Foglio 5, sez. cens ALZ, particella 179, sub 722 e particella 278 sub 722 graffati, piano 2, cl.4, cat.

A/2, vani 5,5, rendita € 553,90;

- Foglio 5, sez. cens ALZ, particella 179, sub 706 e particella 278 sub 706 graffati, piano S1, cl.2, cat. C/6, sip. Mq. 13, rendita € 59,75;

Si precisa che:

- il tutto è meglio descritto nella relazione del CTU allegata;
- diversamente da quanto riportato nella perizia allegata, l'immobile risulta ora libero;
- sull'immobile risulta trascritta sentenza dichiarativa di fallimento, della quale sarà ordinata la cancellazione con decreto di trasferimento, a spese della procedura.

## CONDIZIONI

LOTTO UNICO: immobile residenziale con annesso box e cantina per mq 127,20.

**PREZZO DI PERIZIA: Euro 106.622,00**

**PREZZO BASE: Euro 75.000,00**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE ex art. 571 c.2 c.p.c.: Euro 56.000,00**

**RILANCIO MINIMO: EURO 2.000,00**

**CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto**

ESTREMI BANCARI: IBAN IT46 B052 1650 2400 0000 0035 921

Intestato al Commissionario Audirevi Auction Astexpo srl

Con la causale "VERSAMENTO CAUZIONE ASTA R.F. 89/2014 Tribunale di Como".

NB: il tutto oltre IVA, imposte ipotecarie, catastali, di registro e spese, ove dovute, a carico dell'aggiudicatario.

L'esperimento di vendita avverrà con modalità esclusivamente telematiche e l'eventuale gara si svolgerà mediante rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale, senza la necessaria connessione del giudice o del curatore fallimentare all'uopo delegato, il quale si atterrà alle seguenti condizioni:

- A. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), depositata nel fascicolo fallimentare; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- B. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- C. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità

della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- D. per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal giudice delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
- E. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal curatore fallimentare;
- F. Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e presentate con modalità telematiche.

#### SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in modalità telematica, previa registrazione al sito [www.astexpo.it](http://www.astexpo.it).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** secondo le modalità indicate dal presente avviso.

L'offerente dovrà far pervenire all'indirizzo PEC [astexposrl@pec.it](mailto:astexposrl@pec.it) la seguente documentazione:

- se persona fisica, pdf del documento di identità e del codice fiscale, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero). Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione-legale dei beni, dovrà essere allegato pdf del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente;
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- copia avviso di vendita firmato su tutte le pagine;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerente è minore, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare da inviare in formato pdf;
- se società o persona giuridica, pdf del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché pdf di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, pdf della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, pdf della riserva di nomina, solo in tale caso è possibile, a termine di legge, che l'immobile venga intestato a persona diversa dell'offerente.

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

**La richiesta di partecipazione e l'offerta di acquisto in modalità telematica dovranno avvenire entro e non oltre il giorno 16 del mese di aprile 2021.**

**Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione.**

E' previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, Audirevi Auction Astexpo srl, al numero +39 0331.371864.

Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 15:00.

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 concessionario comunicherà l'avvio della gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica e senza la simultanea connessione del giudice o del curatore, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

#### IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

#### MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Entro 20 giorni dall'aggiudicazione, a pena decadenza, l'aggiudicatario dovrà versare i diritti d'asta calcolati sulla base di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

Valore di aggiudicazione	Diritti d'asta a carico 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 € 900.001

1%

L'aggiudicatario nei termini di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, dovrà versare:

1. il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre oneri previsti dalla legge e quanto versato in c/cauzione);
2. ulteriori oneri di legge se dovuti oltre le spese e oneri di trascrizione del decreto di trasferimento.

Il pagamento del saldo, unitamente a ogni onere e spesa nessuno escluso, dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul c/c intestato alla predetta procedura comunicato dagli organi di procedura. I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro il centoventesimo giorno dall'aggiudicazione.

In caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento dal parte del fallimento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, lo stesso aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza a titolo di maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

#### DECRETO DI TRASFERIMENTO

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA, ove dovuta, degli ulteriori oneri e imposte di legge, delle spese e oneri di trascrizione e dei diritti d'asta oltre relativa IVA, potrà essere dato corso alla predisposizione del Decreto di Trasferimento da sottoporre al Giudice Delegato.

L'acquirente si farà carico delle imposte dovute sulla vendita nonché della trascrizione del decreto di trasferimento.

Rimarranno a carico della procedura i compensi del professionista, le spese relative alla cancellazione dei pregiudizievoli e le imposte di proprietà (ICI/IMU/TASI) dalla data di fallimento sino alla data della vendita degli immobili.

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.

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

#### PUBBLICITÀ

1) La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata, a cura di Audirevi Auction Astexpo srl, secondo le modalità di legge sul sito [ww.astexpo.it](http://ww.astexpo.it), nonché su:

- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [astexpo.falcoaste.it](http://astexpo.falcoaste.it)
- PVP <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
- Affissione del cartello in loco;

- Pubblicazione cartacea per estratto sulla Provincia di Como – sezione Cantù e Erba;
- 2) Inserimento per estratto – a cura della società Astalegale.net che verrà contattata dal Curatore Fallimentare – unitamente alla perizia di stima, sul sito [www.tribunale.como.giustizia.it](http://www.tribunale.como.giustizia.it), nonché sulla rivista “Newspaper Aste Tribunale di Como”.
- 3) Inserimento per estratto, unitamente alla perizia immobiliare, sul sito internet della Camera di Commercio di Como nella sezione F.A.I.R. all’indirizzo [www.fallimentinrete.it](http://www.fallimentinrete.it), previa notifica agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o agli altri creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

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

### 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 seguente telefono +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all’indirizzo [aste@audireviauction.it](mailto:aste@audireviauction.it).

L’immobile sarà visibile fino a sette giorni prima del termine previsto per il versamento della cauzione. Si prega pertanto di far pervenire le richieste di prenotazione visita con congruo anticipo rispetto al termine sopra indicato.

Como, ..... **28 GEN. 2021**

Il Cancelliere del Tribunale

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**  
**Antonietta Liberatore**

Il Giudice Delegato

*(Dott. Marco Mancini)*

Depositato nella cancelleria  
del Tribunale di Como.

Oggi **28 GEN 2021**

**IL CANCELLIERE**  
**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**  
**Antonietta Liberatore**