



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**  
**Sezione I Civile**

**Nella Liquidazione Giudiziale n. 28/2023**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Curatore a ciò autorizzato dal Giudice Delegato della procedura in epigrafe con provvedimento del 14.11.2024,

- promuove procedura competitiva per la cessione senza incanto del contratto di locazione finanziaria n. 3092030121 (di seguito “**Contratto**”), sottoscritto dalla società liquidata con la società Agrileasing Spa (ora BCC Leasing spa di seguito “**Leasing**”) in data 31.08.2009, facente parte dell’attivo della Liquidazione Giudiziale, avente ad oggetto il capannone sito in Cadorago (CO), Via Vivaldi, 6 (di seguito “**Immobile**”), Immobile concesso in locazione da Gio & Giò S.r.l. alla società Maritex srl con contratto non autorizzato dal Leasing;  
alle seguenti

**CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO – CONTRATTO DI LEASING n. 3092030121**, sottoscritto con la società Agrileasing Spa (ora BCC Leasing spa ) in data 31.08.2009 avente ad oggetto il capannone sito in Cadorago (CO), Via Vivaldi, 6,

**Udienza di vendita 18/12/2024 alle ore 15,30** presso lo Studio Bertacchini in Brienno (CO), Via Regina n. 33 per gli offerenti con modalità cartacea e all’interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

**Prezzo € 250.000,00 oltre Iva 22% - Rilancio minimo € 5.000** in caso di gara.

**DESCRIZIONE DEL CONTRATTO POSTO IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

A) Il LOTTO UNICO è costituito dall’acquisto del Contratto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nel contratto di locazione finanziaria n. 3092030121 sottoscritto con la società di Leasing in data 31.08.2009.

B) Il Contratto ha ad oggetto la locazione finanziaria dell’Immobile sito in Cadorago (CO), Via Vivaldi, 6, identificato catastalmente come segue: Immobile in Cadorago (Como)

via Vivaldi 6 Sez. Cad. Foglio 3 Particella Numero 3082 sub 701 piani S1- T1, categoria D/1 con area di sedime e libera circostante pertinenziale distinta presso il Catasto Terreni del comune al Foglio 3 (logico 9), particella 3082, ente urbano, are 34,50.

Allo stato l'Immobile è concesso in locazione alla società Maritex srl in forza di contratto di locazione commerciale della durata di anni 6 + 6, sottoscritto in data 15/03/2011, canone annuo Euro 66.000,00 (sessantaseimila/00) oltre Iva (di seguito la "**Locazione**") che, per quanto noto al Curatore, Giò & Giò S.r.l., prima dell'apertura della Liquidazione Giudiziale, ha stipulato senza la preventiva autorizzazione del Leasing come invece era previsto dal Contratto ed in cui il vincitore subentrerà nella medesima posizione della L.G. G&G quale cessionario del Contratto.

C) l'aggiudicatario subentrerà alla L.G. G&G nel Contratto e, per l'effetto, sarà debitore del Leasing vuoi del debito maturato e maturando alla del subentro da corrispondersi al Leasing all'atto della cessione del Contratto vuoi delle somme a scadere in forza del Contratto (oltre che debitore verso la L.G. G&G per il pagamento del prezzo d'aggiudicazione).

Si precisa che, alla data del 24.10.2024, il Leasing ha rappresentato la seguente esposizione debitoria:

- + Debito esplicito fatturato alla data del 02/08/2023 Euro 20.552,48;
- + Debito esplicito da fatturare (compresi canoni e servizi accessori al 1/10/2024) Euro 103.458,46, oltre IVA;
- + Debito per conguagli indicizzazione da emettere (iva compresa) periodi 1/6/2023 – 30/11/2023 e 01/12/2023 – 31/05/2024 Euro 17.484,41 (importo da aggiornare in relazione al periodo 01/06/2024 – 30/11/2024);
- + Debito per interessi di mora al 31/10/2024 calcolato sulle fatture emesse Euro 2.222,16;
- + Debito per interessi di mora al 31/10/2024 calcolato sulle fatture da emettere Euro 5.386,72;
- = Esposizione esplicita totale Euro 149.104,23 (debito scaduto vs. il Leasing in forza del Contratto da corrispondere al Leasing alla stipula della Vendita come di seguito definita con liberatoria della L.G. G.&G.)

A cui si aggiunge il debito residuo in linea capitale (aggiornato al 31/10/2024) di Euro 423.739,32 secondo il piano di pagamento previsto dal Contratto.

**Da quanto comunicato dal Leasing, l'esposizione totale alla data del 24/10/2024 è pari ad Euro 572.843,55 (salvo aggiornamento alla data di perfezionamento dell'acquisto del Contratto).**

**Il debito scaduto verso la società di Leasing (€ 149.104,23 salvo aggiornamento) è da pagarsi dall'aggiudicatario direttamente al Leasing in aggiunta al prezzo di acquisto del Contratto (da corrispondere alla Procedura all'esito della procedura competitiva oggetto del presente bando) mentre la quota residua (€ 423.739,32 salvo aggiornamento) dovrà essere corrisposta dall'aggiudicatario al Leasing secondo la tempistica prevista dal Contratto.**

**Stato di possesso dell'Immobile oggetto del Leasing:**

Attualmente il compendio immobiliare risulta OCCUPATO dalla Società Maritex S.r.l. in forza della Locazione.

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'Immobile:** l'Immobile oggetto del Contratto è stato oggetto di perizia estimativa del P.E. Paolo Fasana, che nel proprio elaborato lo identifica come "Lotto2" ed al punto 8.1 e seguenti della perizia, a cui si rimanda, l'esperto estimatore illustra le difformità riscontrate.

**Rinvio all'elaborato peritale:** l'Immobile oggetto del Contratto è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, 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.tribunale.como.giustizia.it](http://www.tribunale.como.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astemobili.it](http://www.astemobili.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:** i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare il Contratto e l'Immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP <https://pvp.giustizia.it/pvp> - oppure inviando un'email al Curatore a [info@studiovolonterio.it](mailto:info@studiovolonterio.it)

Al sottoscritto Curatore, di seguito nominato Professionista Delegato potranno essere richieste (mezzo e-mail: [info@studiovolonterio.it](mailto:info@studiovolonterio.it)) informazioni sul Contratto, sulla Locazione e sull'Immobile e indicazioni su aspetti procedurali.

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate, per quanto applicabili al caso di specie (*cessione leasing immobiliare*) dalle "**Disposizioni generali in materia di vendite giudiziarie immobiliari senza incanto con modalità telematica sincrona mista**", qui di seguito riportate e che formano parte integrante della presente ordinanza.

***Disposizioni generali in materia di vendite senza incanto  
con modalità telematica sincrona mista***

**A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**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 Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 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.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
- 4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

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 Curatore e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

## A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo**, oppure

- **con modalità telematiche**.

### **Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

Le **offerte** di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate dalle ore **9:00 alle ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata** per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Curatore sito in **Como, via Milano n. 27 (tel. 031-266192)** che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Curatore o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Curatore, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

### **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, per quanto occorrer possa 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.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. 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 fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

## A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), 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). 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 partecipi all'udienza di vendita e 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;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere pari al 20% del prezzo offerto con un minimo di € 50.000= (se il prezzo offerto è pari ad € 250.000);

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione;

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, del Contratto (inclusi gli allegati), della dichiarazione 24.10.2024\_quanto al credito del Leasing a tale data e della perizia di stima dell'Immobile in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, della Locazione nonché di essere a conoscenza che il Leasing, per quanto noto al Curatore, non ha autorizzato la stipulazione della Locazione

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 Curatore.

#### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), 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 nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere pari al 20% del prezzo offerto con un minimo di € 50.000= se il prezzo offerto è pari ad € 50.000=, 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 30 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, del Contratto (inclusi gli allegati), della dichiarazione 24.10.2024 quanto al credito del Leasing a tale data e della perizia di stima dell'Immobile in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, della Locazione nonché di essere a conoscenza che il Leasing, per quanto noto al Curatore, non ha autorizzato la stipulazione della Locazione

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata 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 Curatore.

#### A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente**

- intestato a "**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GIO'&GIO' SRL**", di importo almeno pari al 20% del prezzo offerto con un minimo di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), a titolo di cauzione, 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.

- consenso scritto del LEASING alla cessione del Contratto all'Offerente con liberatoria della L.G. G&G in caso di cessione del Contratto all'aggiudicatario;

- 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 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.

#### A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA 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 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;
- consenso scritto del LEASING alla cessione del Contratto all'Offerente con liberatoria della L.G. G&G in caso di cessione del Contratto all'aggiudicatario;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo pari al 20% del prezzo offerto con un minimo di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), 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 sul conto corrente presso **Banca Popolare di Sondrio**, Ag. Como con **IBAN IT17 V056 9610 9000 0001 5974 X96** intestato a **"LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GIO'&GIO' SRL"** con causale: **"Versamento cauzione - Lotto Unico"**; 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.

#### A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile almeno sino al 28 febbraio 2025. 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.

#### A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Curatore.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Curatore;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche 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.

Il Curatore, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti, per quanto occorrer possa, del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del Contratto siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Curatore avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Curatore a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo 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.

Il Curatore provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore 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.

#### A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 30 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 30 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 - Salvo quanto disposto dal successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle eventuali spese dovrà essere versato mediante versamento (bonifico) sul conto corrente della procedura (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come infra), secondo le istruzioni fornite dal Curatore, entro il termine massimo di 30 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Curatore l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 – Le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere derivante dalla cessione del Contratto sono a carico dell'Aggiudicatario.

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. 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.

B.3 Nel caso di aggiudicazione da parte di Maritex S.r.l., attuale conduttrice dell'Immobile in forza della Locazione e che in data 23.7.2024 ha formulato proposta irrevocabile di acquisto del Contratto per la somma di € 250.000=, dal prezzo di cessione del Contratto la stessa aggiudicataria avrà diritto di detrarre i canoni di locazione dalla stessa Maritex S.r.l. versati al Curatore a partire dal 23.7.2024; nel caso di aggiudicazione a terzi i canoni versati dalla predetta conduttrice resteranno definitivamente acquisiti al Liquidatore Giudiziale.

#### C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

##### C1 – CONDIZIONI GENERALI

Con la stipulazione dell'atto di cessione del Contratto (di seguito anche la “**Vendita**”), l'aggiudicatario subentrerà nel Contratto corrispondendo all'atto della Vendita alla Liquidazione Giudiziale Giò & Gio S.r.l. il prezzo d'aggiudicazione ed al Leasing l'intero credito scaduto (€ di 149.104,23, salvo aggiornamento) e restando debitore dei canoni a scadere e del corrispettivo del diritto di opzione se previsto ed esercitato.

L'atto di cessione del Contratto cui il Leasing dovrà aderire dovrà prevedere la liberatoria del Leasing a favore della L.G. G&G per tutto quanto dovuto in forza del Contratto con rinuncia del Leasing al credito già insinuato al passivo della liquidazione giudiziale in forza del Contratto nonché rinuncia dell'aggiudicatario al regresso/rivalsa nei confronti di Giò & Gio S.r.l. e/o della L.G. G&G con riferimento ai canoni scaduti *ante cessione* del Contratto.

Con la Vendita l'aggiudicatario subentrerà nella Locazione e, per l'effetto nella detenzione dell'Immobile;

La cessione del Contratto non determina alcuna responsabilità verso il Leasing e/o

l'aggiudicatario di qualsivoglia genere e/o natura della L.G. G&G in relazione all'Immobile oggetto del Contratto, al Contratto e/o alla Locazione

**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 mediante sopralluogo da richiedere al Curatore

**C14 – 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**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

- 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.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.como.giustizia.it](http://www.tribunale.como.giustizia.it), e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Como".

- inserimento del presente bando di vendita, unitamente alla perizia immobiliare, sul sito internet della Camera di Commercio di Como nella sezione F.A.I.R. all'indirizzo [www.fallimentiinrete.it](http://www.fallimentiinrete.it) e verrà affisso all'Albo del Tribunale e notificato agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o agli altri creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

Il testo della inserzione è redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, i termini essenziali del Contratto ( debito scaduto – debito a scadere - ubicazione e tipologia dell'Immobile), il riferimento al requisito della preventiva autorizzazione scritta del Leasing al subentro dell'Offerente nel Contratto da allegarsi all'Offerta, , prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del Curatore con i suoi recapiti telefonici e di posta elettronica..

Como, 15.11.2024

Il Curatore

