



TRIBUNALE DI LECCO

AVVISO DI VENDITA

L.G. N. 20/2024 a carico di BUONO COSTRUZIONI SRL

La sottoscritta Dott.ssa Jessica Gianola, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale BUONO COSTRUZIONI SRL, dichiarata con sentenza pubblicata in data 30.07.2024

PREMESSO CHE

- è pervenuta al Curatore un'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata degli immobili siti in comune di Calolziocorte (LC), Corso Europa, 102, meglio descritti *infra*, per l'importo di Euro 65.000,00;
- l'Ill.mo Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore ad eseguire la vendita degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Ubicazione:

Calolziocorte (LC), Corso Europa, 102

Descrizione generale:

Piena proprietà di: Ufficio, depositi, magazzini (da categoria catastale).

Il sub. 6 in realtà non è una tettoia ma si presenta come ufficio posto su due livelli, piano terra e piano interrato.

Al piano terra (rialzato) vi è pavimentazione in ceramica, porte interne in legno, tettoia a vista in legno, serramenti in legno e vetro con persiane, presente un locale wc; ingresso con openspace, un locale adibito ad ufficio, un wc ed un piccolo disimpegno; la scala interna presente che conduce al piano interrato è in legno. Al piano interrato troviamo un locale *openspace* usato come ufficio con pavimentazione in ceramica; presenti due locali uso ripostiglio/deposito/cavedi.

Presente caldaia esterna con radianti interni ai locali per emanazione calore, presente condizionatore.

Condizione bene mediocre.

I magazzini presenti sono con copertura in amianto, presentano pavimentazione in battuto di cls, accessi da portoni in ferro.

Presenti locali non regolari uso spogliatoio e wc; da verificare l'effettivo collegamento scarichi. Presente una caldaia da verificare la funzionalità. Impianti da verificare/rifare. Condizioni beni non buone da reputarsi scarsa.

Presente piazzale interno sub. 702 in pessime condizioni, parte del piazzale in cls (rotto e rovinato) parte in terra; terra e ghiaia. Utilizzato come deposito inerti/macerie, materiale vario di risulta, etc

Identificazione catastale:

- Magazzino sito in comune di Calolziocorte, Corso Europa, 102, identificato catastalmente al foglio SA/2, particella 158, sub. 4, cat. C/2, rendita 266,80;
- Magazzino sito in comune di Calolziocorte, Corso Europa, 102, identificato catastalmente al foglio SA/2, particella 158, sub. 5, cat. C/2, Corso Europa, 102, rendita 240,77;
- Tettoia sita in comune di Calolziocorte, Corso Europa, 102, identificato catastalmente al foglio SA/2, particella 158, sub. 6, cat. C/7, Corso Europa, 102, rendita 49,63;

sono altresì presenti il Sub. 702 mappale 158 inserito in elaborato planimetrico ed elenco subalterni come bene comune non censibile ai sub. 4/5/6 (cortile).

Valore di perizia:

euro 86.000,00

- visto l'art.216 CCII ;

DISPONE

la vendita **SENZA INCANTO**, con procedura competitiva in busta chiusa cauzionata con deliberazione sulle offerte ricevute ed eventuale gara tra gli offerenti, dei beni immobili di pertinenza della procedura descritti in premessa, alle seguenti modalità e condizioni.

1. La vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO**.
2. Il prezzo base e la misura minima delle offerte in aumento in caso di gara vengono così fissati:
 - a. **Prezzo base d'asta:** euro 86.000,00 oltre imposte ed accessori come per Legge;
 - b. **Offerta minima ammissibile:** euro 65.000,00, oltre imposte ed accessori come per Legge;
 - c. **Rilancio minimo** euro 1.000,00;

Si precisa che, a mente dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenendo conto delle condizioni di mercato.

3. La vendita avrà luogo avanti al Curatore presso il proprio studio in Lecco, Via Aspromonte, 31, il giorno **4 febbraio 2025 alle ore 11,00**.

La partecipazione alla gara potrà avvenire a mezzo collegamento telematico "Microsoft Teams" al link che sarà trasmesso dal Curatore, previa richiesta di partecipazione a mezzo mail all'indirizzo jessica@studiogianola.com.

4. L'offerente dovrà redigere dichiarazione in carta bollata da euro 16,00 (euro sedici/00) contenente:
 - a. Se l'offerente è una **persona fisica**: il cognome, nome, il luogo, la data di nascita, il luogo di residenza, il codice fiscale, il domicilio fiscale, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente, unitamente ad una copia della sua carta d'identità in corso di validità. Se l'offerente è coniugato, una dichiarazione circa il regime patrimoniale scelto dai coniugi.

- a. Se l'offerente è una **persona giuridica**: la denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese competente ed un indirizzo di posta elettronica certificata, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data dell'offerta presentata; generalità complete del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e recapito telefonico nonché indirizzo di posta elettronica anche non certificata), provvedendo altresì ad allegare copia della carta di identità (in corso di validità) e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali in vigore).
- b. L'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- c. L'indicazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali di una qualunque natura all'uopo allegando la necessaria documentazione comprovante il possesso dei necessari requisiti di Legge.
5. Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace, assegno circolare non trasferibile intestato a "BUONO COSTRUZIONI SRL" a titolo di cauzione, che dovrà essere in misura non inferiore a 1/10 (un decimo) del prezzo offerto; il TUTTO da depositare, previo appuntamento al n. 3487769358, in **BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale NULLA dovrà essere annotato a cura dell'offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO LAVORATIVO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili, presso lo studio del Curatore Dott.ssa Jessica Gianola.
- Il personale dello studio del Curatore addetto al ritiro del plico apporrà sulla busta, al momento della ricezione ed alla presenza del depositante, la data e l'ora del deposito apponendo la propria firma.
6. **L'OFFERTA E' IRREVOCABILE**, salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
7. In caso di pluralità di offerte si svolgerà una gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. Nel caso pervengano più offerte valide, si procederà alla gara dinanzi al Curatore secondo le seguenti modalità:
- ✓ il Curatore procederà prima di tutto alla corretta identificazione dei soggetti partecipanti tramite esibizione da parte dei partecipanti del documento di identità e verifica da parte del Curatore dei poteri di partecipazione;
 - ✓ la gara partirà dall'offerta più alta ricevuta e si svolgerà mediante offerta in aumento per almeno Euro 1.000,00, da effettuarsi, ciascuna, nel termine di 180 (centoottanta) secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. Ogni offerta in aumento è da intendersi irrevocabile;
 - ✓ l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
 - ✓ l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, senza che pervengano ulteriori rilanci nei 180 (centoottanta) secondi successivi;

Qualora non vi fossero partecipanti alla gara, l'immobile verrà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile più alta e, in caso di pluralità di offerte di pari importo, a colui che per primo ha presentato l'offerta.

8. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, cpc, l'offerente dovrà dichiarare, entro e non oltre 7 giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato.
9. L'aggiudicatario, **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione (ovvero nel diverso minor termine previsto nell'offerta) dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già versata) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "BUONO COSTRUZIONI SRL", presso lo studio del Curatore Dott.ssa Jessica Gianola, oppure tramite bonifico, con valuta di accredito entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, sul conto corrente della procedura IBAN IT 70 A 08515 51710 000000005432. Copia della relativa contabile dovrà essere trasmessa all'indirizzo PEC della Procedura (Iq20.2024lecco@pecliquidazionigiudiziali.it).
10. Nel caso in cui termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui al presente avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
11. Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive e vincoli contrattuali. La vendita avverrà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione del lotto e di tutta la documentazione relativa, inclusa la perizia. Ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, (anche di natura edilizia e urbanistica e catastale), oneri urbanistici, ecologici o ambientali, di bonifica, necessità di adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulta o non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà in alcun modo dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, e riduzione del prezzo, rimanendo a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese necessarie per l'eliminazione degli eventuali vizi, difetti, abusi e bonifiche del bene/dei beni e delle aree. I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ogni intervento/modifica/sistemazione/aggiornamento/etc. saranno a completo carico del futuro aggiudicatario; nulla sarà imputabile al Curatore, al tecnico, ai coadiutori ed alla procedura stessa. Il futuro aggiudicatario è quindi reso edotto che si vende nelle condizioni esistenti del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui vige il bene e che la vendita è priva di garanzia per vizi e difetti.

AVVERTENZE: *gli immobili oggetto del presente avviso di vendita risultano occupati da un soggetto terzo, senza titolo. I beni non si presentano come schede planimetriche e come da P.E. comunali esaminate.*

Presente un accesso carraio di cui non vi sono pratiche individuate presso gli Uffici Comunali, i fabbricati non sono conformi a quanto rilasciato. A seguito di verifiche da effettuarsi sul PGT e con l'ufficio tecnico, non è detto che tutti i beni siano sanabili, potrebbe esser necessario il ripristino e/o demolizioni di beni non autorizzati e non conformi con conseguente ripristino dei luoghi secondo concessioni. Sarà da verificarsi il tutto col Comune a seguito di controlli volumetrici e di superfici.

Si fa presente, per esempio, che per quanto concerne la pratica inerente al sub. 6 che è scaduta e si deve procedere con la presentazione di nuova P.E. in Sanatoria, i progetti presenti non corrispondono a quanto realizzato in loco,

difformi da stato presentato al comune.

La pratica DIA PROT. 6188 del 26/03/2002 indica opere di manutenzione straordinaria in cui si va a modificare la tettoia di cui all'attuale scheda catastale sub. 6. La scheda catastale è totalmente difforme e da rifarsi.

Sarà da redigersi nuovo progetto di sanatoria in difformità alla DIA del 2002 in cui si rettificano gli spazi che furono dichiarati come ripostiglio al p.t. e locale wc al pt e al p.int. ripostiglio. Unica pratica per sanatoria con cambio d'uso oppure pratica di sanatoria e successiva pratica di cambio d'uso; il tutto da valutarsi con l'ufficio tecnico comunale. Nel caso di infattibilità a sanare si dovrà ripristinare la situazione all'origine come da concessioni rilasciate.

Per quanto concerne il bagno al P.T. si dovrà ottenere il permesso di allaccio fognario dello stesso per acque nere.

Come detto si dovrà procedere alla redazione di pratica in sanatoria e/o separata e successiva per cambio di destinazione d'uso locali al P.T., in quanto in loco figurano come ufficio. Si dovrà verificare la fattibilità secondo regolamento igienico sanitario dimensione spazi e rapporti aero illuminati. Al piano interrato si dovrà ripristinare il tutto come ripostiglio e non come area ufficio vista in loco durante il sopralluogo in quanto non fattibile causa r.a. mancanti e locale posto sottoterra.

Nel caso i R.A. in base alle attuali superfici non rispettino i parametri previsti, saranno da indicare i locali come ripostigli e non con destinazione ufficio.

È, per esempio, altresì presente in difformità una porticina sul fronte ovest del bene che dal piano interrato porta al piano terra area esterna, sarà da ripristinare come finestrella. Sul fronte est al piano interrato è altresì presente una finestra che dovrà essere autorizzata ed è presente una tettoia che dovrà essere demolita o diversamente presentare in sanatoria una pratica ambientale con verifiche di superficie coperta per copertura e conseguente riverifica dei R.A. presenti nel locale di ingresso al bene. Non è detto che tale tettoia possa essere sanata, più plausibile una rimozione della stessa.

Internamente, gli spazi creati saranno da sanarsi con contestuale pratica, il tutto, verificando il rispetto dei regolamenti igienico sanitari. Così come, la scala di accesso che era posta in un modo e in loco si presenta una rampa e una scala in difformità rispetto la pratica del 2002. Presente una tettoia sopra porta ingresso da sanare secondo normativa comunale e/o da demolirsi se non realizzabile su verifica di PGT. Pratica del 2002 senza una Fine Lavori, è da ritenersi scaduta. Successivamente sarà da presentarsi nuova agibilità secondo normativa regionale con relativa documentazione impiantistica.

Nella pratica di sanatoria sarà da inserirsi quanto realmente presente in difformità dall'ultimo atto presente in Comune, il tutto previa verifica con i parametri PGT e ASL e con verifica preliminare con l'ufficio tecnico comunale.

Quanto sopra in caso di possibilità a sanare se consentito dalle NTA e dal PGT, diversamente si dovrà procedere a ripristini secondo quanto autorizzato e rilasciato dal Comune. Si fa presente la possibilità di dover procedere altresì a convenzione con il vicino per la costruzione a confine realizzata. Da verificarsi con l'ufficio tecnico edilizia se necessaria e con legale urbanista se necessaria convenzione con confinante. Situazione generale di tale sub. 6 molto critica e difficoltosa.

Internamente al sub. 5 si riscontra la presenza di locali adibiti a servizio e spogliatoio non autorizzati, presenti dei soppalchi nei locali; presenti delle aperture a collegamento dei subalterni (Escluso il sub. 6).

Presente altresì, come detto, materiale amianto. (Le coperture dei sub. nn. 4 e 5 sono realizzate in materiale amianto. Si dovrà procedere allo smaltimento amianto presente con relative pratiche agli enti preposti).

Si dovrà procedere con una pratica in sanatoria anche per il sub. 4 e 5 andando a rappresentare i locali realizzati internamente i beni e i vari soppalchi creati; il tutto per ottenere il permesso di quanto presente con altresì richiesta di allaccio servizi presenti.

Saranno da verificarsi i R.A. necessari e le normative igienico sanitarie per locali spogliatoi e di altezza. Si dovrà verificare tutto a livello di PGT e ASL per verifica conformità e sanatoria di quanto presente.

I vari allacci, sia per il wc nel sub. 6 che per i servizi al sub. 5 saranno da presentare con apposita istanza all'ente preposto per allacci fognari. Successivamente sarà da presentarsi nuova agibilità secondo normativa regionale con relativa documentazione impiantistica.

Si dovrà altresì chiudere in modo definitivo internamente ai sub. 4 e 5 aperture presenti che portano ai sub. 2 e 3 in quanto non di proprietà. Le chiusure dovranno avvenire internamente ai beni 4 e 5 previa comunicazione alla proprietà degli altri subalterni non in capo alla procedura.

Si dovrà poi procedere alla redazione di eventuale T.M. se la tettoia di cui al sub. 6 dovesse essere autorizzata o comunque effettuare una verifica delle mappe catastali per controllo superfici ed eventuale nuovo TM se presenti superfici superiori a quanto presente nelle mappe. Si dovrà anche procedere alla redazione di nuovi file catastali conformi con stato dei luoghi secondo quanto verrà concesso.

Presente una tettoia e vari manufatti fatiscenti all'interno del sub. 702 da demolire.

Come detto, si dovrà procedere ad una progettazione completa e totale seguendo gli articoli previsti nelle NTA del PGT, verifica del PGT e normative ASL e si dovrà valutare il tutto prima della presentazione col Comune di Calolziocorte.

Pratica da reputarsi di difficoltà alta e con costi tecnico progettuali e catastali presunti di circa 20.000,00 € (a cui aggiungere Oneri di Legge: Cassa/Ordini e IVA).

Saranno altresì da pagarsi al comune oneri e costi dati dai cambi d'uso e dalle modifiche ai beni. L'importo di costo varia in base alle tabelle approvate e deliberate dal Comune che dovranno essere verificate dal futuro acquirente a mezzo di tecnico incaricato. Costi, alla data della presente relazione, non quantificabili.

Tempistica presunta per sanatorie, pratiche comunali, pratiche catastali: circa 250 giorni.

12. Al fine di consentire agli interessati di acquisire dettagliate informazioni sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita, il Curatore si rende disponibile a fornirle a coloro che ne faranno richiesta in forma scritta, a mezzo mail, all'indirizzo jessica@studiogianola.com contestualmente manifestando l'impegno a mantenere la riservatezza sulla documentazione che sarà messa loro a disposizione in visione.
13. Gli immobili sono visionabili previo accordo telefonico con il Curatore dott.ssa Jessica Gianola, al recapito telefonico 348.7769358, mail: jessica@studiogianola.com.
14. La pubblicità del presente avviso di vendita sarà effettuata secondo i seguenti criteri:
 - a) pubblicazione sui seguenti siti: www.fallimentilecco.com, www.immobiliare.it, nonchè sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it, per la durata di almeno 45 giorni, e contestuale apposizione del cartello VENDESI;
 - b) notifica del presente avviso ai creditori iscritti, almeno 15 giorni prima della vendita senza incanto, a cura del Curatore;
 - c) deposito della prova dell'avvenuta pubblicità e dell'avvenuta notifica di cui innanzi presso la cancelleria fallimentare, entro la data fissata per la vendita.

15. Dell'esito della procedura di vendita il Curatore informerà il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori, se costituito, depositando in cancelleria la relativa documentazione.
16. L'atto di vendita sarà redatto da Notaio scelto di comune accordo dai Curatori e dall'aggiudicatario.
17. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese, gli oneri, le competenze professionali, le tasse e le imposte inerenti il trasferimento della proprietà, mentre restano a carico della Procedura le spese, gli oneri, le competenze professionali, le tasse e le imposte inerenti la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli.
18. L'IVA è a carico dell'aggiudicatario, se dovuta; la procedura si riserva il diritto, come per legge, di optare per l'applicazione dell'iva ex art. 10 n. 8 bis e 8 ter DPR 633/1972.

Il tutto salvo errori, e come meglio specificato nel titolo di acquisto da parte della società, nella perizia acquisita agli atti della Procedura, nonchè negli atti e documenti di corredo ad essa allegati.

Lecco, 3 dicembre 2024

IL CURATORE
Dott.ssa Jessica Gianola