



**TRIBUNALE DI VARESE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**FALLIMENTO RISTORANTE DEL LAGO SAS**  
**DI CERRATO ANTONINO & C.**  
**E DEL SOCIO ACCOMANDATARIO**  
**CERRATO ANTONINO**  
**R.G.F. N. 4661/2019**

**INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE**  
**PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Curatore del fallimento Dott. Lorenzo Luisetti, con studio in Angera (VA), in Via Soldani, 10, e-mail: [lluisetti@luisettisterchele.it](mailto:lluisetti@luisettisterchele.it); Pec: [f4661.2019varese@pecfallimenti.it](mailto:f4661.2019varese@pecfallimenti.it); tel. 0331-931292, in esecuzione del Programma di Liquidazione redatto ai sensi dell'art. 104 ter L.F., approvato in data 17.02.2022,

**INVITA**

a manifestare interesse a mezzo presentazione di offerte di acquisto per la vendita di immobili posti in un unico contesto di vecchi fabbricati, qui di seguito meglio identificata e descritta e con prezzo a base d'asta in "LOTTO 2" fissato come segue:

**Nel comune di Sarno (SA), i seguenti beni immobili**

- **fabbricato in Via Serrazetta nr. 31: appartamento composta da un vano a piano terra e un vano, disimpegno e ripostiglio a primo piano, raggiungibile con scala comune, con forno e wc comuni nel vano scala;**
- **fabbricato in Via Serrazetta nr. 31: appartamento composto a piano terra da due vani, corridoio, disimpegno, accessorio e altro vano nel fronte in corpo staccato ed al primo piano da disimpegno, accessorio e vano;**
- **fabbricato in Via Serrazetta nr. 31: accessorio a piano terra;**
- **fabbricato in Via Serrazetta nr. 31: adiacente accessorio a piano terra per la quota di 334/1000.**

**FISSA**

per il giorno **06.05.2025 alle ore 10:00** presso il suo Studio in Angera (VA), Via Soldani n. 10, la fase di verifica delle offerte pervenute per la vendita senza incanto della quota di unità immobiliare sopra descritta.

## La vendita avverrà alle seguenti condizioni.

### Premessa

1. La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni immobili siti in Sarno (SA), Via Serrazzetta nr. 31, (come qui infra meglio individuata e descritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come descritti, oltre che nell'avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal Geom. Giuseppe Ribera, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

La perizia può essere visionata accedendo ai siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Portale delle Vendite Pubbliche), <http://www.astefallimentivarese.net> (sito ufficiale del Tribunale di Varese) e <https://www.astalegale.net> (Astalegale.net), oppure, previo appuntamento presso lo studio del Curatore del fallimento. 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. Si precisa che la presente vendita da considerarsi forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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, per 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 soggetto dichiarato fallito - 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.

Coloro che intenderanno partecipare alla presente manifestazione di interesse sono tenuti a verificare presso l'ufficio tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente. L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati ai sensi dell'art. 108 comma 2 L.F. con decreto del Giudice Delegato.

2. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le "spese" di trasferimento delle proprietà (onorari notarili, imposte e tasse, oneri fiscali in genere e quelle per l'acquisizione dell'eventuale documentazione all'uopo necessaria), che dovranno essere corrisposte (per come forfettariamente quantificate e comunicate dal curatore fallimentare nei venti giorni successivi all'aggiudicazione) contestualmente al versamento del saldo prezzo (pena la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione versata a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene a un prezzo inferiore, la condanna al pagamento della differenza non incassata dalla procedura a titolo di risarcimento del maggiore danno patito).
3. Sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso di assoggettamento ad IVA della vendita, di prendere contatti direttamente con il Curatore del Fallimento per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime IVA.
4. Saranno a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli.
5. Sarà data la possibilità di visitare l'immobile oggetto di vendita fallimentare, concordando giorno, data ed ora con il Curatore del fallimento (tel. 0331 931292 e-mail: [lluisetti@luisettisterchele.it](mailto:lluisetti@luisettisterchele.it)).

6. Maggiori informazioni potranno essere chieste al Curatore Dott. Lorenzo Luisetti con Studio in Angera (VA), Via Soldani n. 10.
7. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore, in Angera (VA), Via Soldani, 10, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 05.05.2025.**  
In caso di ricezione di offerte di pari importo o migliorative rispetto a quella già pervenuta tutte le offerte verranno messe a gara davanti al Curatore, presso il suo Studio, **alle ore 10:00 del giorno 06.05.2025.**
8. Sulla busta chiusa il ricevente dovrà annotare:
  - a. le generalità di colui che presenta l'offerta, che potrà essere anche persona diversa dall'offerente;
  - b. il numero del fallimento e la data prevista quale ultimo termine di presentazione della manifestazione di interesse. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.
9. L'offerta deve contenere:
  - a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);  
Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese, rilasciato in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c. l'indicazione del prezzo offerto (in cifre e in lettere), che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, pena l'inefficacia;
  - d. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale dell'offerente nonché estratto per riassunto dagli atti di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è persona fisica cittadina di Stato non facente parte della U.E. dovrà essere allegata fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;
  - assegno circolare non trasferibile intestato al **“Fallimento n. 4661/2019”** dell'importo corrispondente al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta ed incassata dal Fallimento in caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.
10. L'offerta non potrà essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno.  
L'offerta sarà da ritenersi **irrevocabile** anche nel caso in cui l'offerente non sia presente al momento dell'apertura delle buste. Se l'offerente, all'esito dell'eventuale gara non dovesse risultare aggiudicatario, la cauzione sarà oggetto di immediata restituzione dopo la chiusura della vendita.
  11. In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto:
    - a. entro 20 giorni dalla data della vendita:

- b. a comunicare il nominativo del Notaio (designato da sé medesimo) che redigerà l'atto di vendita e curerà gli adempimenti relativi al trasferimento della proprietà e le cancellazioni delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli ordinate con decreto dal giudice delegato ex art. 108, comma 2, L.F. e sarà onere dell'aggiudicatario fornire tempestivamente al Notaio la documentazione che questi chiederà per la stipula dell'atto nel termine di 60 giorni;
  - c. a comunicare il regime IVA applicabile alla vendita al fine di consentire l'emissione della relativa fattura;
  - d. in difetto l'atto di vendita verrà redatto dal Notaio designato dal curatore fallimentare che curerà altresì gli ulteriori adempimenti di cui sopra e, in estremo subordine, il curatore predisporrà e trasmetterà al giudice delegato la bozza del decreto di trasferimento.
  - e. entro 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita:
  - f. a versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, maggiorato delle spese di cui sopra, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento come segue: "Fallimento n. 4661/2019", ovvero, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare, ovvero, mediante versamento del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
12. In caso di presenza di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base del lotto, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
13. In presenza di più offerte, si procederà alla gara tra gli offerenti, alle **ore 10:00 del giorno 06.05.2025**. Il prezzo base di detta gara sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta con il rilancio minimo di Euro 2.000,00 (duemila/00).
14. Il Curatore fisserà contestualmente il tempo massimo per effettuare le eventuali offerte migliorative, tempo massimo che inizierà nuovamente a decorrere dall'ultima offerta presentata e che, al definitivo spirare, comporterà la chiusura della gara e l'aggiudicazione dei beni oggetto del lotto in vendita.
15. La vendita sarà pubblicizzata almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante:
- a. inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche;
  - b. inserimento di un annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito ufficiale del Tribunale di Varese: sito <http://www.astefallimentivarese.net>;
  - c. pubblicazione sui seguenti canali pubblicitari scelti dal curatore: sito <https://www.astalegale.net> (Astalegale.net).

L'estratto conterrà unicamente i seguenti dati: nome del Curatore, ubicazione, tipologia e consistenza del bene, prezzo base, numero della procedura, data, ora e luogo in cui si procederà all'esame delle offerte. Verranno omessi i dati catastali e i confini del bene.

**Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Ufficio del Curatore Fallimentare Dott. Lorenzo Luisetti con studio in Angera (VA), Via Soldani, 10 - Telefono: 0331 931292 - Indirizzo di posta elettronica: [luisetti@luisettisterchele.it](mailto:luisetti@luisettisterchele.it). Orario dal lunedì al venerdì dalle ore 08.30 alle ore 12.30 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00.**

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In comune di

**SARNO**

**LOTTO 2**

**Per la piena proprietà**

*Appartamento sito in Sarno (SA), Via Serrazetta nr. 31, di cui al catasto Fabbricati - Foglio 28, mappale 1198, sub. 1, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 87 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 87 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 169,91.*

*Appartamento sito in Sarno (SA), Via Serrazetta nr. 31, di cui al catasto Fabbricati - Foglio 28, mappale 3334, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 111 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 111 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 242,73.*

*Accessorio a piano terra sito in Sarno (SA), Via Serrazetta nr. 31, di cui al catasto Fabbricati - Foglio 28, mappale 4245, Piano T, Categoria c/2, Classe 1, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 24 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 13,94.*

*Adiacente accessorio a piano terra sito in Sarno (SA), Via Serrazetta nr. 31, di cui al catasto Fabbricati - Foglio 28, mappale 4246, Piano T, Categoria c/2, Classe 1, Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 22 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 13,17.*

Unità immobiliari ubicate in unico contesto, costituito da vecchi fabbricati, con presumibili semplici finiture per lo più tipiche della remota epoca di costruzione.

Unità mappale 1198 sub. 1 si compone di appartamento composto da un vano a piano terra e un vano, disimpegno e ripostiglio a primo piano, raggiungibile con scala comune, con forno e wc comuni nel vano scala.

Unità mappale 3334 di compone di un appartamento composto a piano terra da due vani, corridoio, disimpegno, accessorio e altro vano nel fronte in corpo staccato ed al primo piano da disimpegno, accessorio e un vano.

Unità mappale 4245 è costituito da metà vano deposito nel cortile.

Unità mappale 4246 è costituito dalla residua parte del mappale 4245, porzione che però insiste sul cortile comune, pertanto accatastata a nome di tutti i comproprietari del fabbricato e quindi per 334/1000 a nome di Cerrato Antonino.

Stato di occupazione: Libero. Si rimanda alla perizia di stima, allegata, per ogni ulteriore dettaglio.

Angera, 12.03.2025

Il Curatore  
Dott. Lorenzo Luisetti

